

PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA, EN LA IV FASE DE MENDILLORRI



Promueve: Construcciones Andía S.A.

Redacta:

José María Arcos. Arquitecto y A.P.I.

ASURSI S.L. ASESORES URBANISTAS



Mayo de 2026

ÍNDICE DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA: TEXTOS

- 1.3MARCO LEGAL
- 2.3FINALIDAD Y CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN Y LÍNEAS BÁSICAS DEL PROCESO PARTICIPATIVO
 - 2.1.3FINALIDAD DE LOS PLANES DE PARTICIPACIÓN
 - 2.2.3FINALIDAD DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN
 - 2.3.3CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN
 - 2.4.3LÍNEAS BÁSICAS DE ESTE PROCESO PARTICIPATIVO
 - 2.4.1.3Información y divulgación
 - 2.4.2.3Participación y recogida de aportaciones
 - 2.4.3.3Análisis y toma de decisiones
- 3.3CONTENIDO DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN
 - 3.1.3IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO
 - 3.2.3METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN
 - 3.3.3SITUACIÓN ACTUAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 3.3.1.3Situación actual
 - 3.3.2.3Planeamiento urbanístico vigente
 - 3.3.3.3Convenio de mancomunidad de garajes
 - 3.4.3JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO
 - 3.5.3DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS VALORADAS
 - 3.5.1.3Alternativas valoradas
 - 3.5.2.3Estudio de Soleamiento
 - 3.6.3MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 3.6.1.3Impacto en las haciendas públicas de las operaciones urbanísticas
 - 3.6.2.3Justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas
 - 3.7.3ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA
 - 3.8.3INCIDENCIA AMBIENTAL E IMPACTO DE GÉNERO DE LA PROPUESTA
 - 3.9.3CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLANOS

INFORMACIÓN

- I31 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO E: S/E
- I32 PLANEAMIENTO VIGENTE E: 1/100
- I33 CATASTRO E: 1/100

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- A31 ALTERNATIVA 13B+6 E: 1/100
- A32 ALTERNATIVA 23B+8+A Y B+6 E: 1/100
- A33 ALTERNATIVA 33B+8+A Posición 1 E: 1/100
- A34 ALTERNATIVA 43B+8+A Posición 2 E: 1/100

SECCIONES

- S31 SECCIONES LONGITUDINALES E: 1/100
- S32 SECCIONES TRANSVERSALES E: 1/100

SOLEAMIENTO

- SOL31 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 MAR – 12:00 h. E: 1/100
- SOL32 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 JUN – 12:00 h. E: 1/100
- SOL33 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 SEP – 12:00 h. E: 1/100
- SOL34 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 DIC – 12:00 h. E: 1/100

1.- MARCO LEGAL

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del precitado Texto Refundido LFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior y, en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o incluso en ambos.

El artículo 7 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

“Artículo 7. Participación ciudadana.

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

*3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y **los Planes Especiales de Actuación Urbana**, así como las modificaciones*

de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización **contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión** de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, **mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.**

4. **El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación** que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado."

Por otra parte, el "artículo 90. Suelo urbano" del mismo TRELFOTU, establece que:

"... 3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:

a) **Suelo urbano consolidado**, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y **para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.**

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización."

"... 5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel."

(el resaltado en letra **negrita** es de este Plan)

En el presente Plan se prevé una **actuación de dotación en suelo urbano**, cuyas características principales se detallan más adelante.

2.- FINALIDAD Y CONTENIDO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN Y LÍNEAS BÁSICAS DEL PROCESO PARTICIPATIVO

2.1.- FINALIDAD DE LOS PLANES DE PARTICIPACIÓN

El Plan de Participación Pública (PPP) es el instrumento en el que debe fundamentarse el proceso de participación previo a la tramitación del procedimiento administrativo.

Se trata, por tanto, de poner a disposición de la ciudadanía y, en especial, de los colectivos que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y las explicaciones suficientes para que puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, alternativas, etc., sobre las ideas iniciales de ordenación del ámbito, con carácter previo a que los documentos urbanísticos alcancen su aprobación inicial.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 7 del TRLFOTU, los PPP deben contar con los contenidos siguientes:

- Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados en el planeamiento.
- Resúmenes de las propuestas y alternativas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Metodología y herramientas de difusión y participación.
- Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana.

El PPP tiene por objeto diseñar el proceso participativo para posteriormente llevarlo a efecto y terminarlo mediante la elaboración de las conclusiones valoradas del propio proceso.

Las conclusiones valoradas del proceso de participación constituyen, por tanto, el documento final en el que las aportaciones recibidas en el proceso de participación deben ser analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento a tramitar.

La decisión de la consideración, o no, de las propuestas o alternativas recibidas corresponde al órgano administrativo al que compete la tramitación y aprobación del expediente.

2.2.- FINALIDAD DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN

El proceso participativo se diseña inicialmente en el Plan de Participación y se desarrollará y ejecutará a lo largo del proceso de elaboración y tramitación del planeamiento.

Las propuestas recibidas en el proceso de participación serán analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión, en último término, corresponde al Ayuntamiento de Pamplona.

Dentro de las Figuras de planeamiento que deben contar con un Plan de Participación y con un proceso participativo previo a su aprobación inicial se encuentran los Planes Especiales de Actuación Urbana, que es el documento que motiva el presente Plan de Participación.

2.3.- CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

Para garantizar la participación real y efectiva de la ciudadanía en la elaboración del futuro PEAU, se redacta el presente Plan de Participación y se lleva a cabo el proceso participativo ciudadano que tiene carácter consultivo y que es previo a la aprobación inicial del futuro PEAU, tal como se determina en el artículo 7.3 del TRLFOTU.

En este documento se incluyen y analizan las ventajas y los inconvenientes de las alternativas de ordenación que se han valorado en el proceso de maduración de la propuesta para su conocimiento por parte de la ciudadanía y la recepción de aportaciones en torno a ellas.

Todas las alternativas de ordenación valoradas parten de la premisa de modificación del uso comercial y de su sustitución por el uso residencial, con una intensidad de entre 84 y 90 nuevas viviendas de tamaño medio, de las que el 50% se destinarán a viviendas protegidas.

En función de la alternativa de ordenación que se apruebe definitivamente se obtendrá una superficie mayor o menor de cesiones para espacios públicos urbanizados, dotación pública construida, locales comerciales, número de plazas de aparcamiento, etc.

2.4.- LÍNEAS BÁSICAS DE ESTE PROCESO PARTICIPATIVO

El presente Plan de Participación define un proceso orientado a **informar, escuchar e incorporar la visión de la ciudadanía** en la futura ordenación de la parcela 352, ubicada en la Plaza del Soto de Mendillorri, actualmente sin desarrollar desde hace más de 20 años.

Se trata de una actuación con incidencia directa en el entorno próximo, por lo que el proceso pone especial atención en el **vecindario residente en la plaza y en sus inmediaciones**, sin perjuicio de la participación del conjunto de la ciudadanía interesada.

El objetivo principal es **compartir de forma clara las alternativas de ordenación estudiadas** con la implantación de edificios residenciales y la configuración de nuevos espacios públicos y con usos de equipamiento y usos comerciales en planta baja, y recabar aportaciones que permitan mejorar la propuesta desde el punto de vista urbano, funcional y social.

En este sentido, se someterán a consideración aspectos como:

- La relación de las nuevas edificaciones con el entorno existente.
- La configuración y uso de la plaza y los espacios públicos.
- La posible incorporación de actividades comerciales y dotaciones municipales que contribuyan a dinamizar la plaza.
- La conexión con las calles y viales colindantes.
- La imagen urbana y tipología edificatoria.
- La ubicación, número de plantas y altura de las edificaciones.
- Las condiciones de soleamiento y confort del espacio público.
- Y otros que resulten de interés para la ciudadanía.

El proceso se desarrollará en tres fases:

2.4.1.3 Información y divulgación

Comunicación de la iniciativa y explicación accesible de las alternativas propuestas, con especial atención al vecindario más próximo.

2.4.2.3 Participación y recogida de aportaciones

Celebración de una sesión abierta de participación y habilitación de canales para la presentación de sugerencias, observaciones y alternativas por parte de la ciudadanía.

2.4.3.3 Análisis y toma de decisiones

Evaluación técnica de las aportaciones recibidas y elaboración de un informe de conclusiones que se incorporará al Plan Especial de Actuación Urbana (P.E.A.U.) que se tramitará posteriormente.

La decisión final sobre la ordenación corresponderá al Ayuntamiento de Pamplona, en el ejercicio de sus competencias, teniendo en cuenta tanto los criterios técnicos como las aportaciones ciudadanas.

3.- CONTENIDO DEL PRESENTE PLAN DE PARTICIPACIÓN

3.1.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS EN EL PLANEAMIENTO

La mercantil Construcciones Andía S.A. tiene interés en el desarrollo de una promoción inmobiliaria de la parcela 352 de la IV Fase de Mendillorri incluida dentro del Plan de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona.

Por tanto, es la mercantil precitada la que promueve tanto el presente Plan de Participación Pública (PPP), también denominado Plan de Participación Ciudadana (PPC), como el futuro PEAU que se tramitará con el ámbito de la parcela 352.

La modificación de alguna de las determinaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente que afectan a la parcela 352 de Mendillorri es lo que motiva en último término el futuro Plan Especial de Actuación Urbana y el proceso de participación ciudadana previo a su aprobación inicial, que se diseña en este Plan de Participación.

En consecuencia, se entiende que **la ciudadanía, las actividades y las Entidades más directamente interesados en el planeamiento** son, al menos, las siguientes:

- Ayuntamiento de Pamplona y Gerencia de Urbanismo
- Vecindario residente en el entorno de la Plaza del Soto de Mendillorri, concretamente en las siguientes parcelas catastrales:
 - 345 del polígono 16 de catastro
 - 349 del polígono 16 de catastro
 - 350 del polígono 16 de catastro
 - 351 del polígono 16 de catastro
- Propiedad y usuarios de los locales comerciales de las parcelas colindantes (parcelas catastrales 345, 349, 350 y 351 del polígono 16).
- Ciudadanía de Mendillorri, especialmente de su IV Fase, y de Pamplona en general.
- Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (TUC y redes de abastecimiento).



- Otros agentes sociales y profesionales que puedan mostrar interés durante el proceso (asociaciones vecinales, colegios profesionales, etc.):
 - Colegios oficiales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de CCP, Ingenieros Técnicos de Caminos, Ingenieros Industriales, Ingenieros técnicos industriales, Sociología y Politología, de Abogadas
 - Asociación de Constructores y Promotores, de empresarios/as, de hostelería, de comerciantes, etc.
- Todas aquellas otras personas o asociaciones que puedan mostrar interés en el proceso y que no se hayan incluido en la relación anterior

3.2.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

La difusión y participación se articularán mediante una combinación de canales presenciales y digitales:

- **Comunicación institucional**

Se informará directamente al Ayuntamiento de Pamplona, a su Gerencia de Urbanismo y a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona mediante comunicación formal.

- **Comunicación al entorno próximo**

Se contactará, en la medida de lo posible, con comunidades de propiedad y administración de fincas del entorno inmediato. Asimismo, se colocarán carteles informativos en portales y locales de la plaza invitando a participar.

- **Plataforma municipal**

Se publicará el proceso en la página web municipal, incluyendo información del proyecto y convocatoria de participación.

- **Sesión participativa**

Se celebrará una reunión abierta en la que:

- Se explicarán las alternativas de forma clara y comprensible.
- Se responderán preguntas del vecindario.
- Se recogerán aportaciones y sugerencias.

- **Canales de aportación**

Se ha habilitado un correo electrónico específico para la recepción de aportaciones durante el plazo establecido: **participaparc352mendillorri@gmail.com**

A las vecinas y a los vecinos de Mendillorri y a cualquier persona interesada, en general, se les convocará a través de un anuncio en la página web del Ayuntamiento, con el siguiente texto o con uno de contenido similar:

“PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (P.E.A.U.) – PARCELA 352, MENDILLORRI

Se abre un proceso de participación ciudadana previo a la tramitación del P.E.A.U. de la parcela 352 del polígono 16 de Pamplona, en la IV Fase de Mendillorri.

*Se convoca a las personas interesadas a una reunión informativa y participativa que tendrá lugar el día **21 de mayo de 2026 a las 18:30 horas** en el salón parroquial de la Parroquia Padre Nuestro de Mendillorri.*

*Las personas interesadas podrán presentar sugerencias y propuestas hasta el día **10 de junio de 2026** a través del correo electrónico: **participaparc352mendillorri@gmail.com***

Se ruega confirmar asistencia con antelación para facilitar la organización del encuentro.”

3.3.- SITUACIÓN ACTUAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE

3.3.1.3 Situación actual

La parcela 352 se encuentra en la actualidad vacante, cerrada perimetralmente con un cierre de malla metálica, y en estado natural, tal como se puede observar en la siguiente fotografía:



En la actualidad es un **solar edificable** en las condiciones que establece el planeamiento vigente y se encuentra **totalmente urbanizado**.

Es decir, para materializar la edificación prevista en el planeamiento bastaría obtener las licencias de actividad y de obra necesarias en base a los proyectos técnicos que habría que elaborar.

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA 352 (PARCELA 9)

La parcela 352 del polígono 16 de catastro de Pamplona, en Mendillorri, tiene, según catastro, una superficie de 4.155,96 m² y su configuración física catastral actual es la siguiente:

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO AL PEAU DE LA PARCELA 352 DE MENDILLORRI

PROMOTOR: Construcciones Andía S.A.

REDACTOR: José María Arcos ARQUITECTO y API. ASURSI SL ASESORES URBANISTAS

C/Monasterio de Usún nº 1. 31011 Pamplona.

asursi@asursi.com

Pág.14

Mayo 2026



La parcela 352 del polígono 16 de catastro de Pamplona, en Mendillorri, se identifica como "Parcela 9" en el Proyecto de Reparcelación del que proviene.

A continuación, se adjunta el detalle de la parte gráfica de la Cédula parcelaria emitida por la Hacienda Foral:



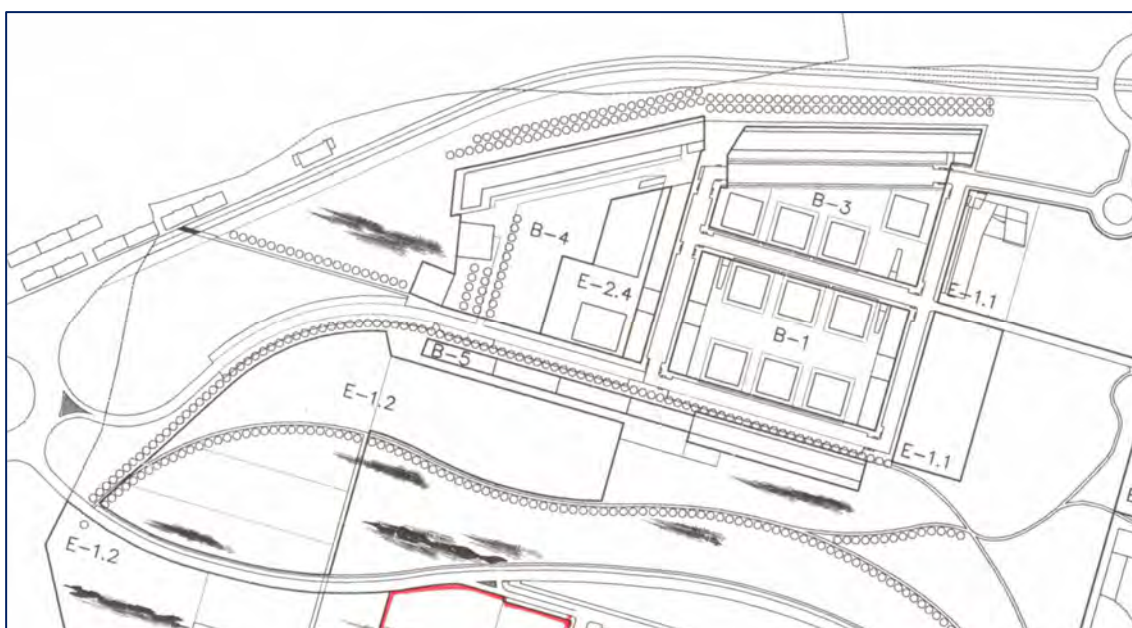
La descripción de la parcela según la Nota Simple Informativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Aoiz de fecha 2 de diciembre de 2025, es la siguiente:

"PARCELA NÚMERO 9 del "PROYECTO DE REPARCELACION DE LA CUARTA FASE DE MENDILLORRI". Solar edificable de forma irregular y una superficie total de CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. Se señala en el plano de parcelas resultantes como "PARCELA 9".

La parcela no tiene cargas salvo las provisionales en garantía del pago de impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, a fecha de emisión de la Nota Simple analizada.

3.3.2.3 Planeamiento urbanístico vigente

El ámbito de Mendillorri se ordena pormenorizadamente en la inmensa mayor parte de su ámbito (en torno a un 80%) mediante un Plan Parcial del año 1989, y la ordenación de la IV Fase fue objeto del **P.S.I.S. de Mendillorri** que se aprobó el **6 de julio de 1998** (B.O.N. de 29 de julio de 1998), documento que incluía la parcela objeto de estudio dentro de la **Unidad Morfológica E 2.4**, que incluyó tanto la parcela P.6 como la parcela P.9 calificando a esta como **edificio comercial B**.



Sobre dicho PSIS se han aprobado posteriormente diversas modificaciones. Entre ellas destaca la **Modificación del PSIS Mendillorri IV Fase, Equipamiento Comercial Parcela 9**, aprobada mediante **acuerdo del Gobierno de Navarra de 15 de julio de 2003** (B.O.N. nº 102, de 11 de agosto de 2003), según la cual:

- La parcela cuenta con una superficie de 4.156 m². Sobre ella se autoriza un uso comercial con una edificabilidad construida de 4.413,13 m².
- Asimismo, se contempla uso de garaje en los niveles 1 y 2, con una superficie de 3.878,95 m² por nivel, que permite la disposición de 176 plazas de aparcamiento en cada planta, con una ratio de 22 m² por plaza.
- La parcela se identifica a estos efectos como "Edificio G comercial", estableciéndose la Normativa Urbanística y las alineaciones, volumetría y acceso a garaje en Anexo 1.

La **Parcela 9** es una de las resultantes del **Proyecto de Parcelación de la 4ª Fase de Mendillorri**, aprobado mediante **Resolución RAL de 11 de marzo de 1999** y se corresponde con la **parcela catastral 352 del polígono 16 de Pamplona**.

El planeamiento urbanístico general vigente en Pamplona está constituido por el **Plan Municipal**, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la **Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra de 18 de diciembre de 2002** (B.O.N. nº 55, de 2 de mayo de 2003).

Posteriormente, mediante **Orden Foral 181/2007, de 12 de abril**, del **Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra**, se aprobó el **documento de Homologación y Adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo** (B.O.N. nº 67, de 30 de mayo de 2007).

Finalmente, el **Texto Refundido de dicho documento** fue aprobado por el **Pleno del Ayuntamiento de Pamplona en sesión celebrada el 18 de enero de 2008** (B.O.N. de 18 de febrero de 2008).

Según el Texto Refundido del Plan Municipal vigente, la parcela 352 del polígono 16 de catastro está incluida en la zona ZO3I de la U.I.3XXIV (Mendillorri), y según su **Normativa Urbanística Particular** la zona tiene la clasificación de **suelo urbano consolidado**, con uso residencial colectivo y unifamiliar, comercial y dotacional. El **uso pormenorizado de la parcela 352 es “comercial”**.

El Plan Municipal, en su Normativa Urbanística Particular, establece que será de aplicación la normativa del planeamiento vigente que se incorpora (por referencia al PSIS de Mendillorri y a sus modificaciones), excepto en aquello que se oponga a lo establecido en la ficha particular y en la normativa gráfica del Plan Municipal.

En lo que se refiere a la parcela 352, resulta de aplicación lo recogido en el documento de **modificación de Plan Municipal de Pamplona para la extinción e incorporación del PSIS de Mendillorri**, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 12 de marzo de 2007 (BON de 09305307), y la posterior Rectificación de errores materiales del Plan Municipal aprobada definitivamente el 1730232012 (BON de 8303312). En este documento se remite a lo establecido en la modificación del PSIS de Mendillorri para la parcela 9 (equipamiento comercial) de la IV Fase.

3.3.3.3 Convenio de mancomunación de garajes

En diciembre de 1.999 se suscribió un Convenio entre la propiedad de ambas parcelas (C.F. de Navarra por parte de la parcela 9 y Construcciones ACR por parte de la parcela 6) por el que se establecieron una serie de compromisos y obligaciones entre particulares que por tanto no tienen por qué afectar directamente al futuro PEAU.

Las parcelas 6 y 9 actualmente son las catastrales 350 y 352 del polígono 16 de Pamplona, respectivamente.

Según las estipulaciones del Convenio entre particulares:

- PRIMERA: La parcela 6 realiza el acceso al garaje y correspondiente rampa, **facilitando el acceso al garaje de la parcela 9 a través de la rampa de la parcela 6.**

- SEGUNDA: La propiedad de la parcela 9 **ofertará 9 plazas a los adquirentes de viviendas de la parcela 6** que no hayan podido adquirir plaza de garaje en esa parcela, a un precio acorde con la normativa VPO de régimen general. Asimismo, la propiedad de la parcela 9 **ofertará 8 plazas a los adquirentes de locales de negocio de la parcela 6**, al precio contenido en la propuesta adjudicataria de A.C.R.
- TERCERA: La propiedad de la parcela 9 abonará una cantidad económica antes del 31 de diciembre de 1.999 tras la construcción del acceso y rampa del garaje (16.164.174 pesetas, que fueron abonadas por la parcela 9).
- CUARTA: *"Los honorarios facultativos, los precios y los costos de mantenimiento que se deriven de la construcción de las unidades de obra de los garajes de las parcelas 6 y 9 se imputarán, respectivamente, a los propietarios de esas dos parcelas."*
- QUINTA: La parcela 9 se reserva el derecho de realizar cerramientos de su propiedad incorporando a la parcela 6 las plazas y pasillos correspondientes a las 17 plazas (9+8) que se adscriban a esta parcela, en su caso. En este caso podrá modificarse de mutuo acuerdo las normas de funcionamiento de los garajes.
- SEXTA: Las partes formalizarán las normas de funcionamiento del garaje mancomunado.

Las obligaciones asumidas por el Gobierno de Navarra en el precitado Convenio, como antiguo propietario de la parcela 9, se transmiten a quien ostenta la propiedad de esta parcela.

Del mismo modo, las obligaciones asumidas por A.C.R., como propietaria de la parcela 6, se transmiten a la Comunidad de propiedad de la actual parcela 350, donde se llevó a cabo una promoción de viviendas VPO en B+4 alturas, con locales en planta baja y aparcamientos en sótano.

En función del precitado convenio **la parcela 6 debe facilitar el acceso al garaje de la parcela 9 a través de su rampa**, situada en las proximidades del

portal número 11 de la calle Arnalt de Larrasoaña, cuyos costos de ejecución han sido soportados en parte por la parcela 9:



No obstante, dado que las obligaciones asumidas en el convenio precitado son entre particulares actuando como propietarios de las parcelas 6 y 9, sus acuerdos no vinculan a la administración actuante, en este caso al Ayuntamiento de Pamplona.

En cualquier caso, de cara al cumplimiento del convenio entre particulares, **en el proceso participativo se dará traslado a la Comunidad de propiedad de la parcela 6 de la situación y de las alternativas de cumplimiento del convenio o incluso de su posible modificación de mutuo acuerdo, en su caso.**

3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLANEAMIENTO.

La parcela 352 del polígono 16 de catastro de Pamplona, destinada inicialmente al uso comercial, ha permanecido vacante desde su creación el año 1999, siendo improbable que este pueda desarrollarse a futuro, sobre todo teniendo en cuenta la nueva oferta de suelo comercial que en breve se producirá en el cercano ámbito del AR32 de Erripagaña, cuya urbanización está actualmente finalizándose.

La sociedad actual está viviendo una situación de emergencia habitacional a nivel estatal, regional y local, siendo necesaria y urgente la creación de viviendas asequibles que puedan ponerse a disposición de los distintos segmentos de población, sobre todo para la gente joven, de cara a atender la fuerte demanda actual.

A tal efecto, el Ayuntamiento de Pamplona ha impulsado el **PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE** cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda asequible, digna y adecuada, velar por la cohesión social y afrontar el desafío de la mitigación, adaptación y resiliencia al cambio climático, estando incluida en él la mencionada parcela catastral 352 del polígono 16 de Pamplona, ubicada en la calle Ramón Aguinaga de Mendillorri, cuyo uso deberá transformarse para permitir el residencial.

El Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona es la estrategia municipal para aumentar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad. Se acordó en febrero de 2024 y se integra dentro de la política municipal de vivienda para el periodo aproximado 2024-2030.

El Plan busca crear en ese plazo entre 1.200 y 1.600 viviendas protegidas o asequibles, utilizando principalmente suelo municipal, así como suelo privado, y cambios de planeamiento para aumentar el parque de vivienda accesible en la ciudad.

A tal fin se prevé el uso del patrimonio municipal de suelo y el cambio de uso de parcelas inicialmente destinadas a usos terciarios para permitir el uso residencial.

El Plan combina varios tipos de vivienda: VPO, VPO en alquiler, vivienda asequible y VPT, priorizando a distintos colectivos como personas jóvenes, familias con ingresos medios, hogares con dificultades de acceso al mercado libre, etc.

En cuanto a la planificación urbanística, se prevé la nueva planificación de algunos ámbitos, el aprovechamiento de parcelas municipales y la integración de nuevas viviendas en barrios existentes.

Dentro del “Bloque III. Rehabilitación, regeneración urbana, vivienda vacía y solares privados sin edificar”, y en concreto en su punto “11. Parcelas privadas sin edificar” se dice que: *“Se instará a su promoción y, si esta no se produjese en un plazo razonable, se instará la venta forzosa o a su reversión.”*. Este punto hace referencia expresa a **“la parcela comercial de la cuarta fase de Mendillorri para transformarla en residencial mediante actuación de dotación”**.

Es decir, que **el Plan Municipal de Vivienda Asequible prevé expresamente la transformación de la parcela 352, objeto de este documento, cambiando su uso comercial por uso residencial mediante una Actuación de Dotación**.

La determinación municipal es clara, e incluso el propio Plan prevé que si no se promueven las futuras viviendas en un plazo razonable se pueda proceder a su venta forzosa o a su reversión a lo público, puesto que la parcela 352 fue, en sus orígenes y tras su creación, propiedad del Gobierno de Navarra.

Por tanto es en este marco, en el cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda asequible, en el que hay que entender justificada la presente propuesta de modificación de las condiciones urbanísticas de una parcela de uso terciario / comercial en la IV Fase de Mendillorri, que ha permanecido vacante las últimas décadas, para su conversión al uso residencial y estableciendo las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias que permitan la promoción de las futuras viviendas en el plazo de tiempo más breve posible.

AUSENCIA DE DEMANDA DEL USO COMERCIAL PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO

A escasos 500 metros de la parcela 352 se está desarrollando una nueva actuación urbana en el barrio de Eripagaña, colindante con Mendillorri, en el denominado AR32 que actualmente se encuentra en fase de urbanización, en la que se prevé una nueva plaza de encuentro ciudadano, de más de 10.000 m² que está rodeada de edificaciones residenciales y de parcelas destinadas a usos comerciales y terciarios, donde se podría localizar el uso de Supermercado de alimentación.

Concretamente en el AR32 se prevén 23.391,42 m² construidos de usos terciarios y comerciales de los que 18.797,14 m²c se ubicarán en parcelas específicas de estos usos (grandes comercios, supermercados, etc.) y el resto, con una superficie de 4.594,28 m²c, se ubicarán en las plantas bajas de las nuevas edificaciones residenciales (comercio de proximidad).

En caso de que se ubicaran estos usos en torno a la nueva plaza de Eripagaña a tan escasa distancia de la parcela 352, que cuenta con unas condiciones idóneas de acceso peatonal, rodado y a través de sistemas de transporte urbano colectivo, reduce casi totalmente la posibilidad de destino de la parcela 352 a los usos comerciales previstos en el planeamiento, ya que esta parcela no dispone, ni siquiera de modo aproximado, de las ventajas de acceso y entorno urbano que dispone la localización en el AR32 de Eripagaña.

Este hecho supone una **oportunidad de destinar la parcela 352 a usos residenciales** colaborando a desarrollar la estrategia urbana recogida en el Plan Municipal de Vivienda asequible del Ayuntamiento de Pamplona del año 2024, dotando de usos residenciales a espacios terciarios vacantes sin demanda.

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es la parcela 352 del polígono 16 de catastro de Pamplona, en Mendillorri, con una superficie de **4.155,96 m² de suelo**, según catastro, que se encuentra en situación de Suelo Urbano urbanizado, es decir, constituye un solar edificable.

Es posible, en función de la alternativa de ordenación que se apruebe finalmente, que el ámbito incorpore una pequeña parte de suelo libre público para resolver adecuadamente los accesos rodados al aparcamiento en sótano de la parcela o con cualquiera otra finalidad, que debe contar en todo caso con el visto bueno municipal y que en función de la afección al mismo deberá acompañarse, o no, de un Convenio urbanístico, pero que en ningún caso ocasionará pérdida de superficie pública de titularidad municipal.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN Y GESTIÓN

En el PEAU se propondrá como sistema de actuación la definición de una **Actuación de Dotación**, tal como se prevé en el Plan Municipal de Vivienda Asequible, mediante solicitud de licencia de obras ordinarias.

Del incremento de aprovechamiento que se asigne a la parcela 352 en el futuro PEAU se derivará una cesión a favor del Ayuntamiento de Pamplona que se monetizará del modo que este indique.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La nueva ordenación de la parcela 352 que se recogerá en el futuro documento tramitable responderá a los objetivos y criterios siguientes:

- **Cumplimiento del Plan de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona**, colaborando en la puesta a disposición de la ciudadanía de nuevas viviendas en un corto plazo de tiempo.
- **Previsión de un número significativo de nuevas viviendas** (84390 viviendas 350% de ellas protegidas³), plazas de aparcamiento, bajos comerciales y dotacionales en función de la ordenación final.
- **Actuación urbanística ágil**, sin pérdida de garantías de cumplimiento de la legalidad vigente, pero también sin pérdida de tiempo, solapando en lo posible plazos de redacción y tramitación de la documentación necesaria.
- **Aumento del atractivo y dinamización de la Plaza del Soto**, propiciando espacios dotacionales y comerciales en la plaza que inviten a su uso por parte del vecindario próximo constituyendo un punto de encuentro ciudadano y una mejora de la imagen urbana.

- La disposición de **nuevas zonas verdes públicas** en una plaza que actualmente dispone de una gran zona pavimentada con materiales duros y que carece de zonas verdes.
- Disposición de tipologías arquitectónicas que tengan referencias próximas y **que no excedan las alturas máximas de las edificaciones actuales** en la plaza.
- Limitar en lo posible la afección de las nuevas edificaciones al vecindario de las viviendas del entorno, evitando tanto una excesiva proximidad a estas como el sombreamiento en las edificaciones existentes en la inmensa mayor parte del año posibilitando el mantenimiento de vistas en la mayor parte de estas viviendas.
- Disposición de una edificabilidad adicional suficiente que posibilite la viabilidad económica del desarrollo de la parcela.
- Desarrollo de la nueva edificación mediante una Actuación de Dotación y solicitud de una o varias licencias de obras, tras la aprobación definitiva del futuro PEAU.
- Actuación dentro de los límites de la parcela 352 de catastro, que se corresponde con la parcela 9 del Proyecto de Reparcelación.

Finalmente, **como eje transversal a todas las actuaciones y espacios urbanos** se tendrá en cuenta la **perspectiva de género** con el objeto de conseguir que todos los espacios puedan utilizarse de igual manera con independencia del género de las personas usuarias.

CRITERIOS MUNICIPALES PARA LA MONETIZACIÓN SUSTITUTORIA DE LAS CESIONES NO MATERIALIZADAS

Los criterios que utilizar para el cálculo de la monetización que sustituye las cesiones de suelo por su valor en metálico correspondientes a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico y a la cesión de suelo para dotaciones públicas, son los siguientes:

1.3 La concreción de los deberes y el cálculo exacto de la monetización sustitutoria se debe realizar en el **momento de solicitud de licencia de obra o actividad**, no en el momento de la aprobación del planeamiento.

2.3 Se debe proceder al abono de la cantidad económica correspondiente con **carácter previo y como condición necesaria para el otorgamiento de la licencia** o acto administrativo.

3.3 El futuro PEAU recogerá los deberes vinculados a la actuación prevista conforme establezca la legislación vigente y **una estimación del importe económico** de su monetización.

4.3 La concreción de deberes y el cálculo final de la monetización que corresponda se determinarán con la solicitud de licencia o acto administrativo que permita su materialización, conforme establezca la legislación vigente en ese momento.

5.3 Los valores de referencia para el cálculo de la estimación de la monetización en el PEAU serán los que establece la vigente **Ponencia de Valoración de Pamplona (4ª revisión)**, aprobada por Resolución 60/2024, de 13 de septiembre, del Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales de la Hacienda Foral de Navarra, o documento que la sustituya.

6.3 Para el cálculo del incremento de aprovechamiento, y de su 10%, se tomará como base el uso principal y la superficie edificable establecida en el planeamiento vigente, siempre que se haya materializado la cesión del 10% correspondiente. En este caso, el último planeamiento en el que se cumple esta condición es la aprobación del PSIS de 1998 en el que se asignan a la parcela **2.986 m² contruidos del uso comercial**. Esta edificabilidad proviene del Proyecto de Reparcelación original y, por tanto, de la que ya se ha cedido el 10% de aprovechamiento en ese documento reparcelatorio. No se ha materializado la cesión del 10% del incremento de superficie edificable hasta 4.413,13 m²c de la MPSIS de julio de 2003, por lo que a efectos de cálculo del incremento de aprovechamiento se parte de 2.986 m²c de uso comercial.

7.3 **El modo de cálculo de la monetización del 10% se basará en el incremento de valor** que se calculará aplicando al incremento de edificabilidad, con el uso que corresponda, el valor unitario de repercusión de suelo urbanizado (Vrsurb) establecido en la Ponencia de Valoración vigente para cada uso. En caso de que la Ponencia no establezca un valor de

repercusión para algún uso en concreto, se aplicarán los valores obtenidos de estudios de mercado elaborados al efecto.

8.3 El modo de cálculo de la monetización de los suelos correspondientes a dotaciones públicas no materializadas será el siguiente: Se partirá de la cuantificación de suelos dotacionales establecida en el artículo 55 del TRLFOTU, que se aplicará a los incrementos de superficie edificable con los nuevos usos previstos. De esta cifra se deducirá la superficie de suelo que se vaya a ceder efectivamente, según la ordenación pormenorizada que se apruebe definitivamente, obteniendo la superficie neta de suelo de cesión a monetizar. El valor unitario de suelo será el 20% del valor de repercusión unitario de suelo urbanizado del uso predominante en la zona de valor 09CC.

9.3 Se diferenciará la superficie de cesión de suelo de Sistemas Generales de la superficie de cesión de suelo de Sistemas Locales. A los suelos de los Sistemas Locales cuya urbanización corresponde a quien promueva la actividad, se les aplicará directamente el valor unitario de suelo urbanizado calculado según el punto anterior. A los suelos de los Sistemas Generales, cuya urbanización corresponde a la Administración, se les aplicará una reducción de 100 €/m²c por este concepto en relación con el mismo valor unitario de suelo urbanizado.

10.3 Para calcular la superficie correspondiente a la reserva de plazas de aparcamiento de cesión en espacios de uso público a monetizar, se partirá de las necesidades establecidas en la Modificación MPSIS 2000 (320 plazas) de las que se deducirán las plazas correspondientes al uso comercial exento que no se materializará (2.986 m²c, es decir, 60 plazas). Por tanto, **se partirá de 260 plazas de uso público**, cifra a la que se añadirán las plazas de los nuevos usos en función de la superficie edificable de cada uno de ellos. Del número total de plazas de aparcamiento necesarias se deducirán las que se materialicen en la parcela 9, obteniendo el número de plazas a monetizar. La superficie que monetizar será resultado de multiplicar el número de plazas obtenido por 12,5 m²/plaza. A esta superficie se le aplicará directamente el valor unitario de suelo urbanizado calculado según puntos anteriores.

3.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS VALORADAS

De forma muy resumida la propuesta consiste en **cambiar el uso comercial exento de la parcela P.9 resultante del Proyecto de Reparcelación de la IV Fase de Mendillorri por el uso predominante residencial, dando cumplimiento al Plan Municipal de Vivienda Asequible**, incrementando la superficie construida y el aprovechamiento urbanístico necesarios y estableciendo las determinaciones urbanísticas de ordenación pormenorizada para posibilitar la ejecución directa de las nuevas viviendas protegidas y libres, con garajes y trasteros en plantas de sótano, y previendo en las plantas bajas de los nuevos edificios una dotación pública municipal que se cederá construida, y locales comerciales.

De este modo, en todas las alternativas se propone la disposición de alrededor de **84 a 90 nuevas viviendas**, con trasteros y plazas de aparcamiento en sótano, además de una dotación pública municipal de unos 400 m² construidos y locales comerciales en planta baja de una superficie similar donde ubicar comercio de proximidad.

En función de la alternativa de ordenación urbanística que se apruebe se podrán materializar unas tipologías edificatorias u otras en las futuras parcelas privadas que resulten, con mayor o menor superficie edificable, y con un mayor o menor número de viviendas, por lo que se obtendrán unas cesiones de suelo público mayores o menores en función de aquélla. Los espacios dotacionales públicos que no puedan cederse en el ámbito de la parcela 352, o ejecutarse (en el caso de las plazas de aparcamiento) se monetizarán a favor del Ayuntamiento de Pamplona.

Todas las alternativas valoradas parten de la **modificación de algunas determinaciones urbanísticas de rango pormenorizado** que afectan a la parcela 352, en suelo urbano consolidado, mediante la definición de una **“Actuación de Dotación”** de cara a permitir la disposición de las nuevas viviendas, con garajes y trasteros, un espacio dotacional público y locales comerciales.

El aumento de la superficie máxima edificable, que se cifra en unos 5.000 m² construidos computables sobre rasante, en función de la ordenación que se

apruebe definitivamente, requerirá el incremento de la edificabilidad y del aprovechamiento urbanístico actualmente permitidos en la parcela 352.

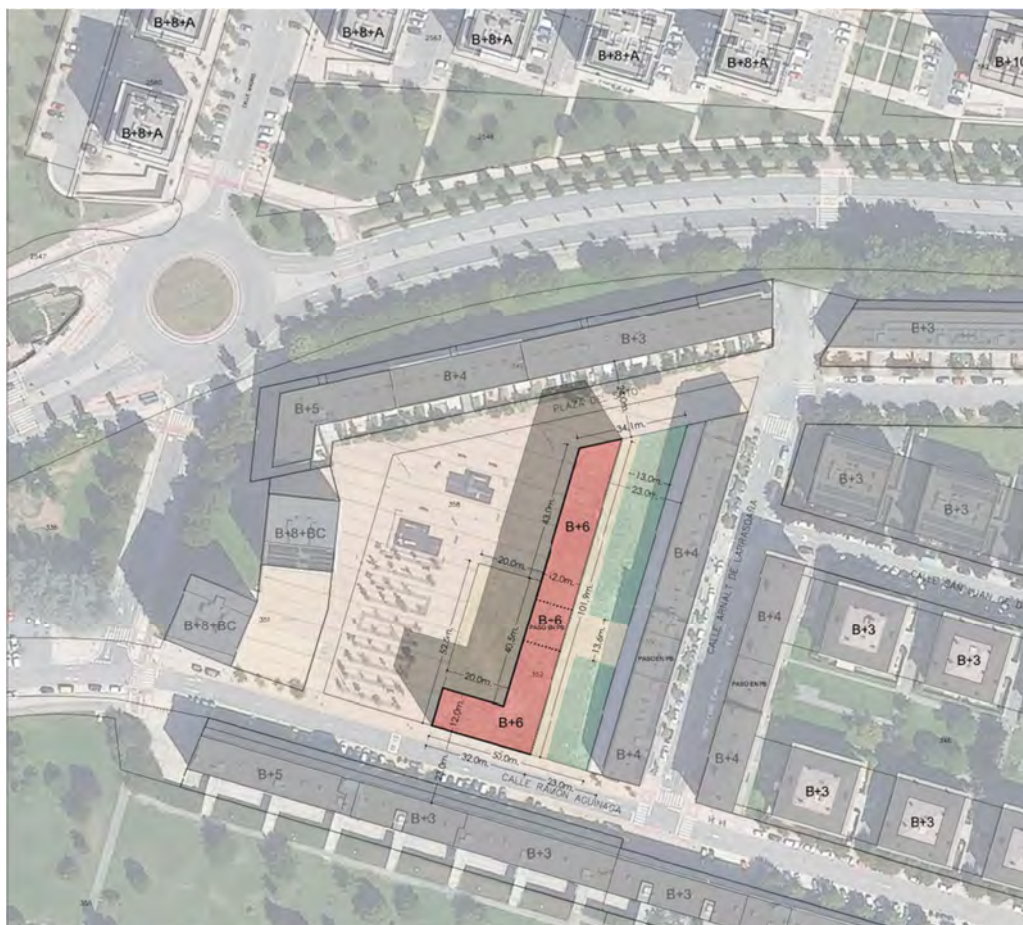
Dicho aumento se destinará a usos residenciales tanto de vivienda protegida como de vivienda libre, así como a espacios dotacionales públicos y comerciales en planta baja. La edificabilidad en planta de sótanos destinada a plazas de aparcamiento y a trasteros no consume edificabilidad ni aprovechamiento al no aportar valor al suelo.

Durante el proceso previo de maduración y elaboración de la propuesta se han valorado las alternativas de ordenación en la parcela 352 que se incluyen en el presente apartado de forma resumida para conocimiento de la ciudadanía.

3.5.1.3 Alternativas valoradas

Se han valorado cuatro alternativas básicas de ordenación de la parcela, mediante la disposición de distintos tipos de edificaciones en diferentes ubicaciones, todas ellas dentro del ámbito de la parcela 352.

Alternativa A-1.3 Esta primera alternativa consiste en la disposición de un edificio lineal con dirección Norte – Sur de altura B+6 rematado por la parte Sur con un elemento que cierra el edificio y le da un frente de 32 metros hacia la calle Ramón Aguinaga y de menor medida hacia la plaza.



Tendría un fondo edificable de 12 metros y un frente hacia el Este de más de 100 metros. En la planta baja se mantendría el paso bajo las edificaciones de las parcelas 350 y 346, y se podría disponer una zona verde entre la edificación lineal de la parcela 350 y el nuevo edificio, cuyo espacio entre fachadas quedaría de 23 metros de anchura, mayor que los 18 metros existentes entre las edificaciones que afrontan a la calle Arnalt de Larrasoña.

En cuanto a las vistas, la disposición del bloque lineal paralelo al existente y de mayor altura (B+6 en lugar de B+4), haría un “efecto pantalla” y no

permitiría las vistas sobre la parte central de la plaza a las viviendas actuales de la parcela 350 (o parcela P6).

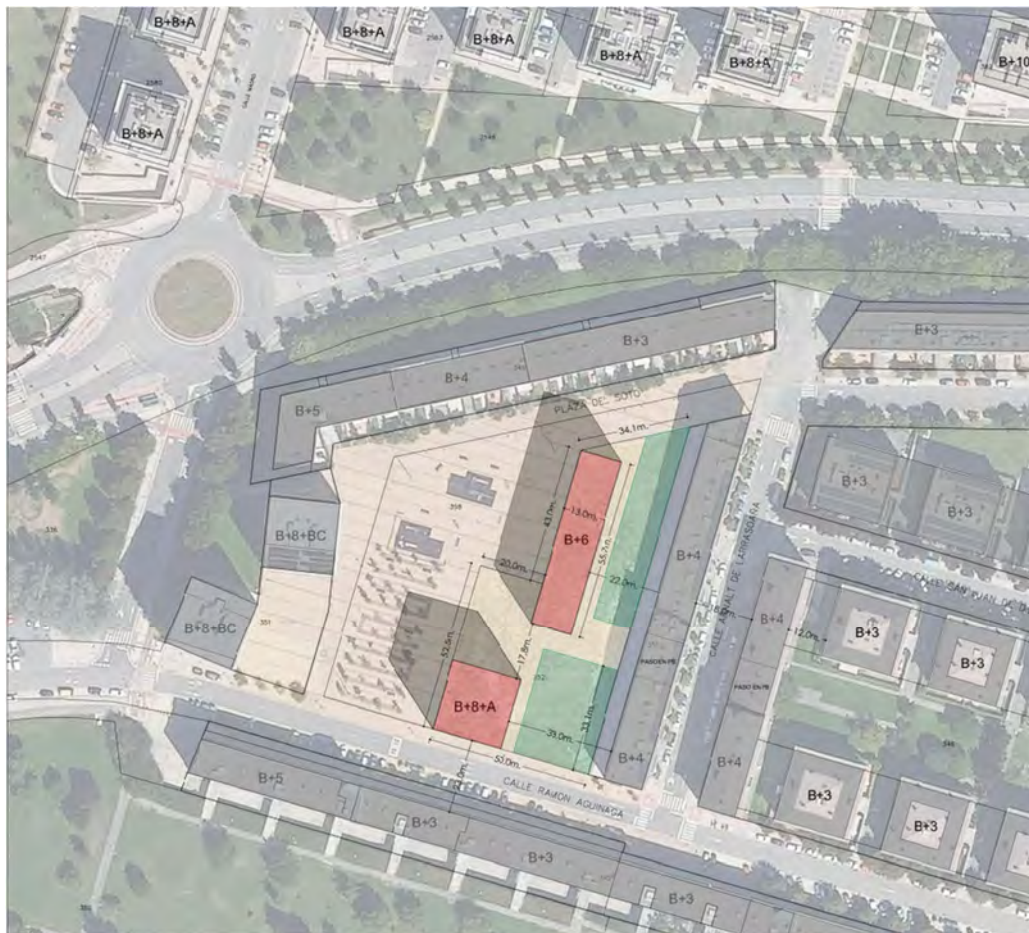
En cuanto al soleamiento, dada su ubicación y la dirección de su directriz lineal Norte 3 Sur, no se aprecian afecciones por sombreadamiento en las parcelas 350, 351 (Bloques existentes en la plaza de planta cuadrada), ni 345 (bloque lineal al sur de la plaza).

Se podría dar alguna afección a algunas de las viviendas de la parcela 349 (bloque lineal al norte de la plaza), pero de modo puntual y solo en el entorno del solsticio de invierno. La afección que se pone de manifiesto en el plano SOL34, correspondiente al 21 de diciembre a las 12:00 horas, se entiende que es bastante puntual, ya que en torno al solsticio de invierno las horas de luz son 9 horas/día de las que la insolación (horas de sol real) vienen a ser de 2,5 a 3,0 horas de sol real de media cada día.

El resto del tiempo el cielo está nublado, con niebla, lluvia y/o días cubiertos en general, por lo que la posible afección no sería significativa.

Si se quisiera unir el aparcamiento de la planta sótano de la P9 con el de la parcela P6 esta solución lo permitiría.

Alternativa A-2.3 Esta segunda alternativa consiste en la disposición de dos edificios: uno de ellos lineal con dirección Norte – Sur en Baja más 6 en la parte Norte de la parcela y el otro edificio de planta cuadrada en Baja + 8 + ático apoyado en la calle Ramón Aguinaga, al Sur.



El edificio lineal tendría un fondo edificable de 13 metros y un frente hacia el Este de más de 55 metros; y el edificio de planta cuadrada tendría una dimensión de 22 m. x 22 m. en planta.

En la plaza se podría disponer una zona verde entre la edificación lineal de la parcela 350 y los nuevos edificios, cuyo espacio entre fachadas quedaría de 22 metros de anchura, frente al bloque lineal y de 33 metros frente al bloque cuadrado (mayor anchura que la calle peatonal Carlos III de Pamplona, que tiene 30 metros de ancho).

Esa zona verde podría permitir el acceso peatonal desde el paso bajo la edificación de la parcela 350, bien a través de caminos en la zona verde,

o bien mediante un pavimento duro que permita el paso, hasta el interior de la plaza.

La separación entre las nuevas edificaciones sería de 17,8 metros, y la separación entre la nueva edificación de planta cuadrada y la edificación existente en la otra acera de la calle Ramón Aguinaga sería de 23 metros, mayor que los 18 metros existentes entre las edificaciones que afrontan a la calle Arnalt de Larrasoaña que la configuran.

En cuanto a las vistas, la disposición del bloque lineal Norte, paralelo al existente y de mayor altura (B+6 en lugar de B+4), haría un menor "efecto pantalla" que en la alternativa 1 (el frente sería de 55,7 metros en lugar de los 101,90 metros de esa alternativa) y permitiría mantener una pequeña parte de las vistas sobre la parte central de la plaza a las viviendas actuales de la parcela 350 (o parcela P6), a través del espacio de 17,80 metros entre edificaciones.

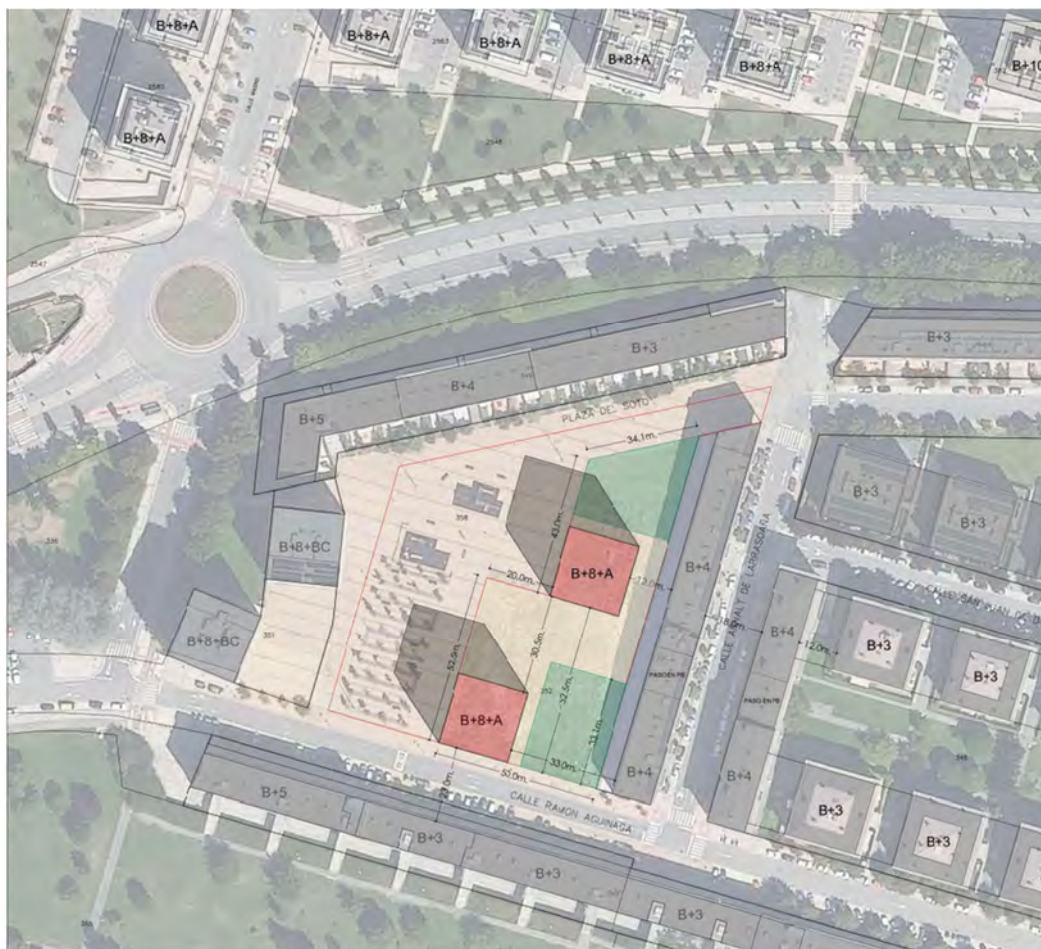
En cuanto al soleamiento, dada su ubicación y forma en planta, tampoco se aprecian afecciones por sombreado en las parcelas 350, 351 (Bloques existentes en la plaza de planta cuadrada), ni 345 (bloque lineal al sur de la plaza).

De manera análoga a la alternativa 1 se podría dar alguna afección a algunas de las viviendas de la parcela 349 (bloque lineal al norte de la plaza), pero de modo puntual y solo en el entorno del solsticio de invierno. La afección que se pone de manifiesto en el plano SOL34, correspondiente al 21 de diciembre a las 12:00 horas, se entiende que es bastante puntual, ya que en torno al solsticio de invierno las horas de luz son 9 horas/día de las que la insolación (horas de sol real) vienen a ser de 2,5 a 3,0 horas de sol real de media cada día.

El resto del tiempo el cielo está nublado, con niebla, lluvia y/o días cubiertos en general, por lo que la posible afección no sería significativa.

Si se quisiera unir el aparcamiento de la planta sótano de la P9 con el de la parcela P6 esta solución también lo permitiría.

Alternativa A-3.3 La tercera alternativa consiste, al igual que la alternativa A34, en la disposición de dos edificios de planta cuadrada en Baja + 8 + ático. Uno de ellos quedaría apoyado en la calle Ramón Aguinaga, al Sur y el otro quedaría situado en un punto central de la plaza, junto al límite de la parcela 352, justo en su esquina central.



Ambos edificios tendrían una dimensión de 22 m. x 22 m. en planta.

En la plaza se podrían disponer dos nuevas zonas verdes, una de ellas al norte del edificio Norte y otra entre el edificio Sur y la edificación lineal de la parcela 350.

La distancia entre el edificio Norte y la edificación lineal de la parcela 350 resulta algo escasa (13 metros entre fachadas), pero está condicionada por la dimensión en planta de la parcela 352 en ese punto, que tiene una anchura de 30 metros.

El acceso peatonal desde el paso bajo la edificación de la parcela 350 se podría producir a través de un pavimento duro que permita el acceso hasta el interior de la plaza, a través del amplio espacio de separación entre los nuevos edificios.

La separación entre las nuevas edificaciones sería de 30,5 metros, y la distancia entre la nueva edificación de planta cuadrada al Sur y la edificación existente en la otra acera de la calle Ramón Aguinaga sería de 23 metros, mayor que los 18 metros existentes entre las edificaciones que afrontan a la calle Arnalt de Larrasoña y que la configuran.

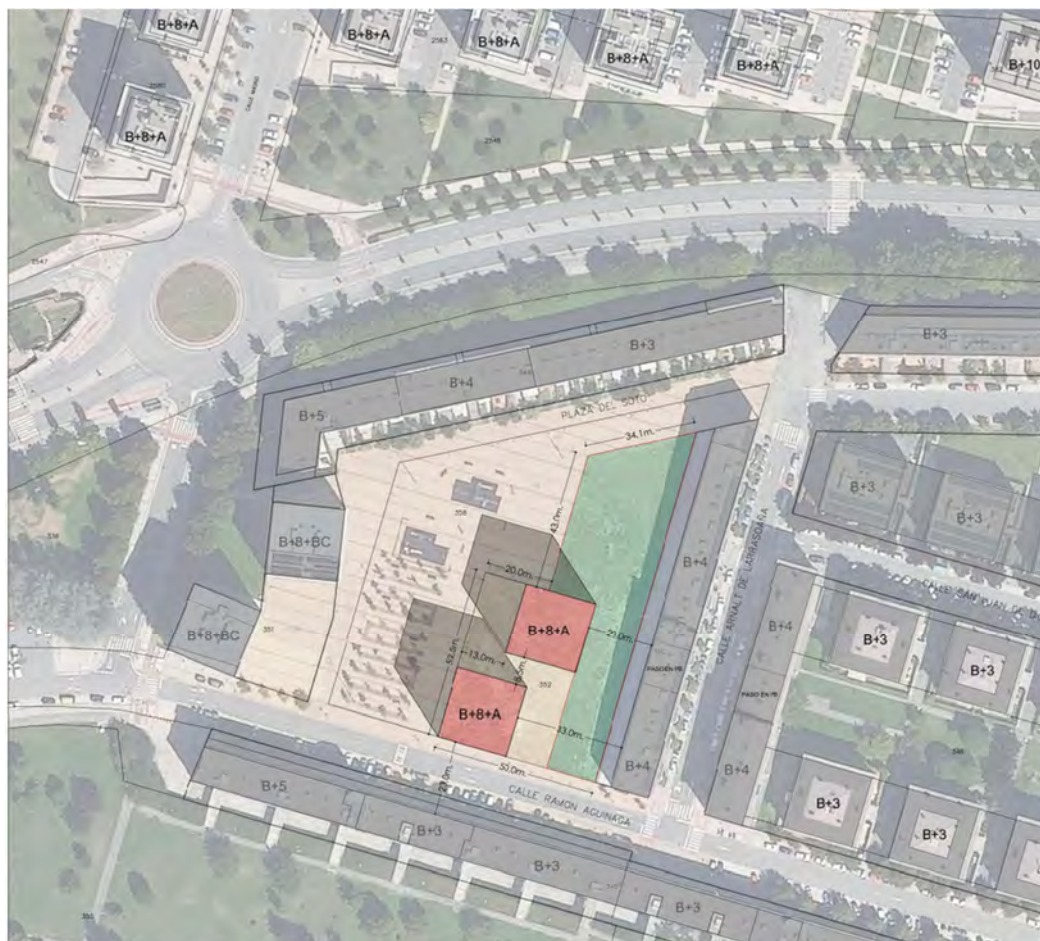
En cuanto a las vistas, la disposición de los dos edificios de base cuadrada separados más de 30 metros entre sí permitiría el mantenimiento de las vistas de la mayor parte de las viviendas del bloque lineal de la parcela 530, aunque algunas de ellas se produjeran en escorzo. Sí que se produciría un “efecto pantalla” en el nuevo bloque Norte, ya que la distancia de 13 metros hasta la fachada del edificio existente resulta escasa.

En cuanto al soleamiento, dada su ubicación y forma en planta, tampoco se aprecian afecciones por sombreamiento en las parcelas 350, 351 (Bloques existentes en la plaza de planta cuadrada), ni 345 (bloque lineal al sur de la plaza).

La disposición de los dos edificios claramente alejados del bloque existente al Norte de la plaza (el nuevo edificio Norte estaría separado más de 42 metros de la edificación existente) implica que las sombras generadas apenas afectarían a las viviendas actuales, ya que en su inmensa mayor parte se proyectarían sobre el espacio de la plaza.

Si se quisiera unir el aparcamiento de la planta sótano de la P9 con el de la parcela P6 esta solución también lo permitiría.

Alternativa A-4.3 La cuarta alternativa consiste, al igual que la alternativa A33, en la disposición de dos edificios de planta cuadrada en Baja + 8 + ático. Uno de ellos quedaría apoyado en la calle Ramón Aguinaga, al Sur y el otro quedaría situado en las proximidades del anterior, en un punto central de la plaza.



Ambos edificios tendrían una dimensión de 22 m. x 22 m. en planta.

La ubicación de los edificios ayuda a conformar la plaza, proyectándose la mayor zona verde en comparación con el resto de propuestas (con más de 2.000 m² de superficie) que ocuparía la zona norte de la parcela y el espacio de separación entre los nuevos edificios y el existente en la parcela 350.

En esta alternativa se aumentaría la distancia entre el edificio Norte y la edificación lineal de la parcela 350 (pasaría de 13 metros entre fachadas de la A33 hasta 20 metros entre fachadas, que es una dimensión mayor

que las calles no principales del II ensanche de Pamplona 3de 15,00 m. a 19,50 metros).

El acceso peatonal desde el paso bajo la edificación de la parcela 350 se podría producir a través de caminos en la nueva zona verde que permitiría el acceso hasta el interior de la plaza, a través del espacio de separación entre los nuevos edificios.

La separación entre las nuevas edificaciones sería de 8,5 metros, que puede resultar algo ajustada por lo que en los proyectos edificatorios se deberían adoptar medidas que evitaran las vistas directas entre las estancias y dormitorios de ambos edificios.

La distancia entre la nueva edificación de planta cuadrada al Sur y la edificación existente en la otra acera de la calle Ramón Aguinaga sería de 23 metros, mayor que los 18 metros existentes entre las edificaciones que afrontan a la calle Arnalt de Larrasoaña y que la configuran.

En cuanto a las vistas, la disposición de los dos edificios de base cuadrada separados 8,50 metros entre sí permitiría el mantenimiento de las vistas de la mayor parte de las viviendas del bloque lineal de la parcela 350, aunque algunas de ellas se produjeran en escorzo.

En cuanto al soleamiento, dada su ubicación y forma en planta, tampoco se aprecian afecciones por sombreamiento en las parcelas 350, 351 (Bloques existentes en la plaza de planta cuadrada), ni 345 (bloque lineal al sur de la plaza).

La disposición de los dos edificios claramente alejados del bloque existente al Norte de la plaza (el nuevo edificio Norte estaría separado más de 58 metros de la edificación existente3prácticamente la anchura del campo de fútbol del Sadar) implica que las sombras generadas apenas afectarían a las viviendas actuales, ya que en su inmensa mayor parte se proyectarían sobre el espacio de la plaza.

Si se quisiera unir el aparcamiento de la planta sótano de la P9 con el de la parcela P6 en esta solución estaría más complicado que en el resto de las alternativas.

3.5.2.3 Estudio de Soleamiento

Se ha realizado un estudio comparativo del soleamiento y sombreado de las distintas alternativas de ordenación, con el objeto de evaluar su incidencia sobre el entorno inmediato, tanto en los espacios públicos como en las parcelas colindantes.

El análisis se ha llevado a cabo mediante el programa SketchUp Pro, utilizando un modelo georreferenciado que permite simular con precisión la posición solar en función de la fecha y la hora. A efectos de homogeneizar el estudio y facilitar la comparación entre alternativas, se han considerado cuatro fechas representativas del ciclo anual, coincidentes con los entornos de los solsticios y equinoccios, adoptándose convencionalmente los días **21 de marzo, junio, septiembre y diciembre**, aun cuando dichas situaciones solares pueden variar ligeramente cada año.

Los **solsticios de verano e invierno** constituyen las situaciones más desfavorables desde el punto de vista del soleamiento:

- En el **solsticio de verano (≈21 de junio)**, la elevada altura solar provoca una incidencia más vertical de los rayos, reduciendo la longitud de las sombras.
- En el **solsticio de invierno (≈21 de diciembre)**, la baja altura solar genera una incidencia muy oblicua, alargando las sombras y maximizando su afección potencial.

Por su parte, los **equinoccios de primavera y otoño (≈21 de marzo y 21 de septiembre)** presentan condiciones intermedias, consideradas representativas del comportamiento medio anual del soleamiento.

Desde el equinoccio de otoño hasta el de primavera, la trayectoria solar desciende progresivamente, incrementándose la longitud de las sombras. No obstante, esta circunstancia coincide con periodos del año caracterizados por una menor altura solar, menor capacidad de calentamiento y una elevada frecuencia de situaciones de nubosidad, nieblas o precipitaciones en el ámbito climático local, lo que reduce significativamente la incidencia real del soleamiento en términos de confort térmico y uso de los espacios exteriores.

En este sentido, debe señalarse que, en torno al solsticio de invierno, la duración del día en Pamplona es aproximadamente de **9 horas**, si bien la **insolación efectiva media** (horas de sol real) se sitúa en torno a **2,5–3 horas diarias**, debido a las condiciones meteorológicas habituales de la época. Por ello, la posible afección derivada del incremento de sombras en este periodo presenta, con carácter general, una incidencia limitada.

Las simulaciones se han realizado considerando el horario oficial correspondiente a cada periodo del año (**UTC+2** en los meses de junio y septiembre, y **UTC+1** en diciembre y marzo), con el fin de reflejar adecuadamente las condiciones reales de iluminación. Todas las imágenes se han generado para las **12:00 horas**, por entender que este momento permite una comparación homogénea entre las distintas fechas analizadas, evitando distorsiones derivadas de las horas extremas del día, especialmente en el periodo invernal, en el que la puesta de sol se produce en torno a las **17:30**.

Como resultado del estudio, se han elaborado los planos **SOL-1, SOL-2, SOL-3 y SOL-4**, que forman parte del presente documento, en los que se representa gráficamente la incidencia del soleamiento y el sombreamiento para cada una de las fechas consideradas y en cada alternativa de ordenación.

Del análisis realizado se desprende que, dada la ubicación de las nuevas edificaciones dentro del ámbito delimitado por las edificaciones existentes, **no se producen afecciones significativas por sombreamiento** sobre las parcelas edificadas del entorno inmediato, en particular sobre las parcelas **350, 351** (bloques existentes en la plaza de planta cuadrada) y **345** (bloque lineal situado al sur de la plaza). En el análisis de cada alternativa se hace referencia a la incidencia del soleamiento y sombreamiento de cada una de ellas sobre la parcela **349** situada al norte de la plaza, que varía en función de cada alternativa.

Con carácter general, el sombreamiento generado por las nuevas edificaciones **no incide sobre zonas verdes públicas**, al no existir este tipo de espacios en el interior de la Plaza del Soto.

3.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se analiza en este apartado con el detalle correspondiente a una propuesta inicial que más adelante se concretará y desarrollará con mayor profundidad, la viabilidad económica de la propuesta y su afección a la sostenibilidad económica de las Haciendas Públicas.

En este Plan de Participación se incluyen varias alternativas de ordenación de las que se derivarían distintos parámetros de superficie edificable residencial, comercial y dotacional, y cada una de ellas conllevaría distintas necesidades de cesiones de espacios públicos, incremento de superficie edificable y aprovechamiento, así como distinta monetización de los deberes de cesión no materializados y del 10% municipal.

Por tanto, en este documento no tiene sentido afinar al máximo este análisis económico, pero sí lo tiene analizar las líneas básicas comunes a las cuatro alternativas valoradas en él.

MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

Hay que tener en cuenta que en el Proyecto de reparcelación del año 1999 aprobado definitivamente se llevaron a cabo las cesiones del 10% de aprovechamiento correspondientes a ese documento y, en lo que se refiere a la parcela 352, a la edificabilidad comercial inicial de 2.986 m²c en edificio exento, que ha patrimonializado esos derechos.

Sin embargo, del incremento de aprovechamiento urbanístico derivado del aumento de superficie edificable de la MPSIS 2003, desde 2.986 m² c hasta 4.413,13 m²c, es decir, **del incremento de +1.427,13 m²c del uso comercial exento, no se ha cedido ni monetizado el 10% correspondiente al Ayuntamiento de Pamplona**, por lo que la propiedad de la parcela no ha patrimonializado esos derechos, lo que debe tenerse en cuenta a la hora de calcular la monetización de la Actuación de Dotación.

En definitiva, deberán entenderse como “patrimonializados” los derechos correspondientes a la edificabilidad inicial de 2.986 m²c del uso comercial, de la que sí se ha cedido el 10%, pero cualquier incremento sobre el

aprovechamiento correspondiente a esa edificabilidad comercial deberá ser objeto del 10% de cesión adicional en el momento de materialización de la Actuación de Dotación prevista, según los criterios municipales.

En este caso, según criterio municipal, hay que partir de la MPSIS 2003 en la que se reconoce una edificabilidad de 4.413,13 m²c del uso comercial exento, y debe realizarse la cesión del 10% del incremento cifrado en +1.427,13 m²c del uso comercial exento, ya que no se ha realizado hasta la fecha.

Por tanto, a la hora de calcular la monetización del 10% de cesión habrá que hacerlo por el incremento del aprovechamiento final en relación con el aprovechamiento patrimonializado con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del año 1999.

A efectos del presente documento la estimación inicial económica del 10% a monetizar al Ayuntamiento de Pamplona se puede calcular en dos tramos:

Tramo 1.3 Incremento de aprovechamiento derivado del aumento de 1.427,13 m²c del uso comercial exento contemplado en el planeamiento vigente. Su monetización estimada se calcula en base a un valor unitario de repercusión de suelo urbanizado de 400 €/m²c, al que hay que aplicar el 10% del incremento, con un total de **57.085,20 €** (1.427,13 m²c x 400 €/m²c x 10%).

Tramo 2.3 Incremento de aprovechamiento derivado de la nueva edificabilidad residencial y de locales en bajos. Para calcular su monetización habrá que calcular el valor total del suelo urbanizado que se derive de la nueva ordenación y deducir el valor del suelo urbanizado de la MPSIS 2003 una vez patrimonializado, es decir ya cedido o monetizado el 10% que se ha calculado en el tramo 1.

El importe económico de este tramo 2 dependerá de la ordenación que se apruebe definitivamente y del valor del suelo que genere, pero para poder disponer de una primera aproximación se puede estimar un valor de suelo urbanizado en torno a 4 millones de euros.

El valor del suelo urbanizado de la MPSIS 2003 se cifra en 1.765.252,00 € (4.413,13 m²c COM x 400 €/m²c).

El incremento de aprovechamiento de este tramo 2 se calcula como diferencia entre el valor del suelo urbanizado de la propuesta y el valor del suelo urbanizado de la MPSIS 2003 totalmente patrimonializado, tras la cantidad pendiente del tramo 1.

El incremento del valor de suelo urbanizado se estima en torno a 2,25 millones de euros, por lo que el valor del 10% del incremento debido al tramo 2 supondrían unos 225.000 €.

En resumen, la monetización sustitutoria del 10% de cesión del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento de Pamplona como resultado del futuro PEAU **se estima de modo inicial y aproximado en unos 282.000 €**.

CESIONES PARA DOTACIONES. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 55.3.a) del TRLFOTU, con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados contruidos de uso residencial.

En función de la ordenación y de la superficie edificable residencial que se apruebe se derivará una mayor o menor cesión por este concepto.

Solo a efectos de una primera estimación económica el importe de la monetización total de los sistemas generales se puede cifrar en unos **135.000 €**.

CESIONES PARA DOTACIONES. SISTEMAS LOCALES

Según el artículo 55.3.b) del TRLFOTU, con carácter de dotaciones locales se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados contruidos de uso residencial. De esta superficie, la superficie que se destinará a zonas verdes y espacios libres no será inferior a 20 m²c por cada 100 m²c residenciales ni al 10% de la superficie de la parcela.

Al igual que en la cesión para Sistemas Generales, en función de la ordenación y de la superficie edificable residencial que se apruebe se derivará una mayor o menor cesión por este concepto.

De la cesión que corresponda por este concepto habrá que deducir la superficie de suelo urbanizado que efectivamente se ceda al ayuntamiento como sistema local en el ámbito de la parcela 9, que dependerá de la ordenación que se apruebe, y también habrá que deducir el suelo de la dotación pública que se ceda construida, en su caso.

En caso de que se llegue a un acuerdo sobre ello, habrá que definir la superficie y características de la dotación que se cederá construida al Ayuntamiento, así como la cuantificación económica del importe de su construcción, que correrá a cargo del Ayuntamiento de Pamplona, y que se tendrá en cuenta a la hora de la monetización total de la Actuación de Dotación.

Solo a efectos de una primera estimación económica el importe de la monetización total de los sistemas locales se puede cifrar en unos **185.000 €.**

CESIONES PARA DOTACIONES. NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Según el planeamiento vigente (MPSIS 2003) en la IV Fase de Mendillorri, para una capacidad residencial de 647 viviendas, locales comerciales, y el comercial exento, la superficie edificable permitida se cifra en 80.774,13 m²c, con el desglose siguiente:

- 71.059 m²c residencial
- 5.302 m²c comercial en bajos de la edificación residencial
- 4.413,13 m²c en comercial exento (P.9)

El número mínimo de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza/50 m²c de cualquier uso sobre rasante, es de 1.615 plazas. No obstante, según el planeamiento vigente el número de plazas de aparcamiento a disponer en sótanos de la parcela 9 se cifra en **1.632 plazas** (> 1.615 plazas):

- 1.600 plazas (MPSIS 2000)
- + 32 plazas (MPSIS 2003)

De estas 1.632 plazas, se prevé la ubicación de 700 plazas en sótanos de las parcelas privadas y 932 plazas en espacios de uso público. De estas 932 plazas de uso público, 580 se sitúan en el viario público en superficie y el resto, **352 plazas, se deben ubicar en planta sótano de la parcela P.9** siendo su uso

público pese a localizarse en el interior de una parcela privada debido a la ausencia de suelo público donde ubicarlas.

No obstante, a estos efectos hay que partir de la modificación MPSIS del año 2000, puesto que ni se ha materializado el incremento de superficie edificable comercial ni se han patrimonializado los derechos de la MPSIS 2003 (puesto que no se ha abonado el 10% del incremento de aprovechamiento).

Según MPSIS de 2000, en los sótanos de la parcela 9 hay que disponer 320 plazas de aparcamiento de uso público, de las que hay que deducir las correspondientes a los 2.986 m²c de comercial exento que, con el cambio de uso de comercial exento a residencial no se va a edificar y aplicando la ratio de 1 plaza/50 m²c, se deriva que 60 plazas de uso público de las 320 plazas se corresponderían con el uso comercial previsto en el planeamiento que no se va a materializar.

Por tanto, habría que ejecutar (o monetizar en todo o en parte) las **260 plazas de aparcamiento restantes en el interior de la parcela P.9 en cumplimiento del estándar establecido en modificación del PSIS de la IV Fase MPSIS 2000** para toda la edificabilidad prevista en ese documento, salvo la comercial de la parcela P.9 (320 plazas – 60 plazas = 260 plazas).

A este número de 260 plazas habrá que añadirle las correspondientes a los nuevos usos que se permitan en edificación sobre rasante: residencial protegida y libre, comercial en bajos y dotacional en bajos, que resulte de la ordenación que se apruebe definitivamente.

Para calcular el número de plazas de aparcamiento necesarias para los nuevos usos e intensidades a edificar en la parcela 9 hay que tener en cuenta lo establecido en la legislación foral vigente.

Según el artículo 55.4 del TRLFOTU, la previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo de 2 plazas por cada 100 m²c de edificación de cualquier uso sobre rasante en edificación colectiva, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público al menos 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas por cada 100 m²c de usos comerciales y terciarios.

Por aplicación de estos criterios del TRLFOTU el número mínimo de plazas para SU No Consolidado en las nuevas edificaciones se cifraría en torno a **185-200 plazas** en función de la ordenación que se apruebe, de las que 4530 estarían en espacio público.

Según el planeamiento municipal hay que ejecutar al menos 1,3 plazas de aparcamiento por cada vivienda y una plaza por cada 100 m²c de local comercial que se sitúe en los bajos de la futura edificación.

Por aplicación del criterio del Plan Municipal **el número mínimo** de plazas de aparcamiento **a ejecutar** se cifraría en torno a **115-125 plazas de aparcamiento** en función de la ordenación que se apruebe.

Por tanto, **el número mínimo** de plazas de aparcamiento a disponer en la parcela P.9 como consecuencia de esta propuesta se cifra en **185-200 plazas de aparcamiento**. De ellas **habrá que ejecutar en sótanos unas 115-125 plazas** para dar cumplimiento al Plan Municipal de Pamplona.

Añadiendo estas plazas a las 260 plazas que se derivan del cumplimiento del PSIS 2000, se obtendrían unas 4453460 plazas de aparcamiento.

De estas plazas, aquellas que no se materialicen en las plantas de sótano de la P.9 se deberán monetizar a favor del Ayuntamiento de Pamplona para que puedan ser ejecutadas en otros ámbitos.

El mínimo número de plazas que ejecutar en la parcela P.9 es el que exige el Plan Municipal de Pamplona, por lo que en el supuesto de ejecución del mínimo número de plazas de aparcamiento (aparte de las que sean objeto del convenio con la parcela 6), deberán monetizarse el resto, cuya **monetización se estima de modo inicial y aproximado en unos 500.000 €**.

3.6.1.- IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LAS OPERACIONES URBANÍSTICAS

La ejecución de la propuesta generará, en favor del Ayuntamiento de Pamplona, **ingresos tributarios y patrimoniales en distintas fases**, tanto de carácter puntual como recurrente, derivados de la promoción, construcción y puesta en funcionamiento de las edificaciones y actividades previstas.

De forma general, pueden distinguirse tres momentos:

- **Fase de desarrollo urbanístico y edificación**, con generación de ingresos vinculados a licencias, impuestos y tasas.
- **Fase de apertura y puesta en funcionamiento de actividades**, con ingresos adicionales asociados a licencias y control administrativo.
- **Fase de uso y explotación**, con generación de ingresos recurrentes (IBI, IAE, etc.) y otros tributos ligados a la actividad económica y a la propiedad.

Impacto económico en la fase de desarrollo de la parcela 352

La actuación prevista presenta una característica especialmente relevante desde el punto de vista de la Hacienda pública: **la totalidad de los costes de urbanización, edificación, planeamiento y gestión serán asumidos por la propiedad de la parcela**, sin necesidad de aportación económica por parte del Ayuntamiento ni de la Administración Foral.

En concreto:

- Los costes de ejecución de las edificaciones y de adecuación del viario público correrán íntegramente a cargo del promotor.
- Los posibles refuerzos de infraestructuras y servicios urbanos, en caso de ser necesarios según los informes de las compañías suministradoras, serán igualmente asumidos por la iniciativa privada.
- Los costes de planeamiento y gestión urbanística derivados del PEAU serán sufragados por la propiedad.

Asimismo, el Ayuntamiento de Pamplona participará en la actuación mediante:

- La obtención de la **cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico** correspondiente al incremento que se determine en el PEAU.
- La **obtención de suelos dotacionales por cesión obligatoria, gratuita y urbanizada**, o, en su caso, su **sustitución económica**, sin que ello suponga coste alguno para la Hacienda municipal.

En caso de no poder materializarse las dotaciones en el ámbito, el Ayuntamiento percibirá la correspondiente **monetización sustitutoria**, en los términos previstos por la legislación y normativa urbanística.

Ingresos municipales en la fase de construcción y apertura

Durante la fase de edificación, el Ayuntamiento percibirá ingresos relevantes, entre los que destacan:

- **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**, cuyo tipo en el Ayuntamiento de Pamplona se sitúa en el **5% del presupuesto de ejecución material (PEM)**.
- **Tasas por licencias urbanísticas**, cuya cuantía se establece, con carácter general, en el **0,5% del presupuesto de la obra**, con liquidaciones provisional y definitiva.
- **Tasas por licencias de actividad y apertura**, así como por la tramitación de informes y otros servicios administrativos vinculados a la implantación de actividades.

Debe señalarse que las tasas, aun constituyendo ingresos municipales, tienen naturaleza compensatoria de los costes administrativos asociados a la prestación de los servicios, por lo que su impacto neto en términos de financiación municipal es limitado.

Impacto económico en la fase de uso y explotación

Una vez finalizada la actuación, se generarán **ingresos recurrentes de carácter anual**, entre los que destacan:

- **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**
- **Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)**
- **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)**
- **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (IIVTNU)** en caso de transmisiones

Además, la actividad económica inducida generará otros ingresos fiscales (IRPF, Impuesto sobre Sociedades, cotizaciones sociales), que, aunque no sean de titularidad municipal directa, **revierten indirectamente en la financiación de las Administraciones Públicas.**

En cuanto a los gastos, dada la **excelente integración del ámbito en la trama urbana consolidada**, la prestación de servicios municipales (mantenimiento, limpieza, alumbrado, etc.) podrá apoyarse en las infraestructuras existentes, sin necesidad de incrementos significativos del gasto estructural.

Sostenibilidad económica y balance para la Hacienda municipal

La propuesta contempla la implantación de entre **84 y 90 viviendas colectivas**, con garajes y trasteros en sótano, así como aproximadamente **800–900 m² construidos de usos comerciales y dotacionales en planta baja**. A la vista de estas magnitudes y de las características del ámbito, puede concluirse que:

- Los **ingresos generados en la fase de desarrollo** son claramente positivos para la Hacienda municipal, al no existir costes asociados.
- Los **ingresos recurrentes derivados del uso residencial y terciario** resultan, como mínimo, equivalentes —y previsiblemente superiores en el caso de los usos comerciales— a los gastos municipales asociados.
- La actuación presenta, por tanto, un **balance económico neutro o positivo** para las Haciendas Públicas.

En consecuencia, y conforme al análisis realizado en la presente Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, la actuación propuesta **no genera impactos negativos sobre las Haciendas Públicas, siendo económicamente sostenible tanto en la fase de ejecución como en la fase de funcionamiento.**

3.6.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES URBANÍSTICAS

La totalidad de las cargas de urbanización serán soportadas por la empresa que promueve este documento por lo que este apartado sería innecesario puesto que es de suponer que la actuación propuesta debe ser viable, siquiera mínimamente, para la mercantil que la promueve porque en caso contrario no la promovería.

No obstante, y como quiera que debe darse cumplimiento al contenido de la legislación vigente, se procede a continuación a justificar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas.

COSTES DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se evalúa el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento de la actuación con carácter previo a la redacción del proyecto de obras de urbanización, evaluación que no tiene carácter vinculante y que debe expresar su coste aproximado.

Los costes de implantación de servicios y las obras de urbanización dependerán de la ordenación que se apruebe, pero a estos efectos se puede suponer que se dispondrá de una nueva zona verde de unos 1.500 m² y de otros 1.700 m² de pavimento duro, pudiéndose estimar, en su conjunto, en unos 265.000 €.

Los posibles costes de refuerzos de sistemas generales por la acometida de las nuevas viviendas se pueden estimar en unos 120.000 € adicionales.

En total, las cargas de urbanización se estiman en **385.000 €**.

CARGAS POR ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:

En otro apartado de este documento se ha concluido que la monetización sustitutoria del **10% de cesión** del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento de Pamplona como resultado del futuro PEAU **se estima de modo inicial y aproximado en unos 282.000 €**.

La monetización sustitutoria de las cesiones para dotaciones no materializadas dependerá de la ordenación que se apruebe, puesto que en

base a ella se definirá la cuantía de las cesiones y la posibilidad de materializar la cesión de una mayor o menor superficie para espacios públicos.

Hasta que se defina la ordenación final no se podrá calcular con precisión el importe económico de estas cargas, pero sí se puede realizar en este documento una **estimación inicial aproximada**, que es la siguiente:

Sistemas Generales EEPP: 135.000 €

Sistemas Locales ZZVV y dotaciones: 185.000 €

Plazas de aparcamiento: 500.000 €

En conjunto, la monetización sustitutoria de las **cesiones para dotaciones no materializadas** en la ordenación **se estima inicialmente en unos 820.000 €.**

En total, se puede estimar que **las cargas y costes directos de esta actuación podrían suponer un coste económico de 1.487.000 euros** (385.000 € + 282.000 € + 820.000 €), que dependerán de la ordenación que se apruebe definitivamente y que serán objeto de un análisis específico en el futuro PEAU que se redacte.

Además, habrá que tener en cuenta las cargas correspondientes a los honorarios técnicos de profesionales que intervengan en la elaboración de documentos, redacción de proyectos, dirección de las obras de urbanización, etc., así como las tasas de tramitación de los documentos, los costes de notaría y registro, publicaciones, gastos financieros y gastos de comercialización, etc., que se pueden estimar de modo conjunto en **550.000 €.**

En cuanto a los ingresos, tal como se ha hecho referencia se parte de un valor residual del suelo urbanizado total estimado de unos **4.000.000 €.**

Por tanto, deduciendo del valor del suelo urbanizado total las cargas y costes estimados, se obtiene un valor remanente de **1.963.000 €.** que resulta suficiente, aunque muy ajustado, para soportar el valor del suelo y los gastos generales y beneficio industrial que generará la actuación.

3.7.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La actuación propuesta conlleva un **incremento potencial de la movilidad**, asociado al aumento del número de viviendas y a la implantación de usos comerciales y dotacionales en planta baja. No obstante, dicho incremento debe analizarse en términos relativos y en el contexto de un entorno urbano consolidado, con capacidad suficiente para absorberlo sin afecciones significativas.

En este sentido, la parcela 352 se localiza en una **zona plenamente integrada en la malla urbana de Mendillorri**, caracterizada por una **intensidad de tráfico moderada**, alejada de los principales ejes de tráfico de paso. Los flujos interzonales se canalizan de forma preferente a través de las vías de mayor capacidad —**PA-33 (carretera de Sarriguren)** y **NA-2303**, en conexión con la **PA-30 (Ronda Este)**—, lo que reduce de forma significativa la presión circulatoria en el entorno inmediato de la Plaza del Soto.

Por tanto, el incremento de tráfico derivado de la actuación tendrá un **carácter fundamentalmente local**, vinculado a los desplazamientos de residentes y usuarios de los servicios de proximidad, sin que se prevea una alteración sustancial de los patrones de movilidad existentes ni una sobrecarga de la red viaria.

Asimismo, el ámbito presenta **condiciones especialmente favorables para la movilidad sostenible**, al disponer de una parada de Transporte Urbano Comarcal a menos de 70 metros (líneas 18, 19, 20 y 23, además del servicio nocturno), así como de una **conectividad peatonal y ciclista adecuada** con el resto del barrio y con el centro de Pamplona. Esta circunstancia favorece una **reducción del uso del vehículo privado**, especialmente en desplazamientos cotidianos.

En relación con el estacionamiento, no se constata en la actualidad una situación estructural de déficit en el entorno. A la oferta existente en viario —con plazas en línea y en batería en las calles de la IV Fase— se suma la presencia de un **aparcamiento público de gran capacidad en las proximidades**, cuya

ocupación habitual no es completa, tal y como se puede apreciar en la fotografía aérea obtenida de Google Earth:



En todo caso, el posible incremento de la demanda de estacionamiento derivado de la actuación se considera **asumible dentro de la capacidad existente**, sin perjuicio de que el proyecto de edificación incorpore las dotaciones de aparcamiento que resulten exigibles conforme a la normativa urbanística de aplicación.

El documento de desarrollo del PEAU incorporará el correspondiente **Estudio de Movilidad**, en el que se analizará de forma detallada la situación actual y futura del tráfico, la accesibilidad, la seguridad vial y la disponibilidad de estacionamiento, definiéndose, en su caso, las medidas de mejora o ajuste que resulten necesarias.

En consecuencia, y a la vista de las características del ámbito y de su adecuada inserción en la red viaria y de transporte existente, **no se prevén impactos significativos sobre la movilidad ni sobre el estacionamiento** derivados de la actuación propuesta.

3.8.- INCIDENCIA AMBIENTAL E IMPACTO DE GÉNERO DE LA PROPUESTA

La intervención se localiza íntegramente en un **entorno urbano consolidado**, por lo que no implica la ocupación de suelos en estado natural, ni la afección a hábitats de interés, espacios protegidos o elementos relevantes del paisaje. En consecuencia, no se prevén impactos significativos sobre el medio natural.

El ámbito de actuación no comporta la urbanización de nuevos suelos, ni la ejecución de infraestructuras estructurantes adicionales, ni modificaciones sustanciales del sistema de espacios libres existentes. Se trata, por tanto, de una actuación de **transformación y mejora del tejido urbano ya consolidado**, cuya huella ecológica resulta limitada y equiparable a la de otras intervenciones habituales de renovación, sustitución o ampliación edificatoria en suelo urbano.

Asimismo, todas las alternativas analizadas contemplan la incorporación de una **nueva zona verde pública**, cuya superficie concreta dependerá de la ordenación finalmente adoptada, y que incluirá la plantación de arbolado, contribuyendo a la mejora ambiental, paisajística y de confort urbano del ámbito.

En relación con las condiciones actuales del solar, se ha constatado por parte del vecindario la existencia puntual de problemas de salubridad asociados a la presencia de roedores, pese a las labores de mantenimiento realizadas. La transformación del ámbito mediante su edificación y urbanización supondrá la **eliminación de estas condiciones**, mejorando las condiciones higiénico-sanitarias del entorno.

Desde el punto de vista funcional y urbano, la propuesta prevé la posible implantación de **usos comerciales de proximidad** en planta baja (panadería, cafetería u otros servicios básicos), así como la incorporación de una **dotación pública en locales de planta baja** que se cederán, en principio, edificados. Estos elementos contribuirán a la **activación del espacio público**, fomentando su uso cotidiano por parte del vecindario y reforzando la centralidad de la plaza, con efectos positivos sobre la calidad de vida tanto de la población residente actual como de los futuros habitantes del ámbito.

En conjunto, puede concluirse que la propuesta no solo evita impactos ambientales negativos relevantes, sino que introduce **mejoras en la situación preexistente**, por lo que su valoración desde el punto de vista ambiental es globalmente positiva. En todo caso, la tramitación del futuro **PEAU (Plan Especial de Actuación Urbana)** se acompañará del correspondiente documento ambiental, en el que se analizará de forma detallada la incidencia de la actuación conforme a la normativa vigente.

IMPACTO DE GÉNERO Y USO INCLUSIVO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

La propuesta presenta un **impacto de género positivo**, al favorecer una mayor utilización inclusiva y segura del espacio público. La disposición de nuevas edificaciones residenciales en la parcela 352, en contacto directo con la plaza, incrementará la presencia de viviendas y, por tanto, la **vigilancia natural del espacio público**.

Este aumento de la actividad residencial y de la intensidad de uso contribuirá a generar un entorno más activo y habitado a lo largo del día, mejorando la **percepción de seguridad**, especialmente en colectivos más sensibles a la misma. Asimismo, la incorporación de usos en planta baja y de dotaciones públicas reforzará la diversidad de usos y la presencia continua de personas, aspectos clave en la configuración de espacios urbanos accesibles, inclusivos y equitativos.

En consecuencia, la propuesta contribuye a la construcción de un espacio público **más seguro, activo y equitativo**, alineado con los principios de urbanismo inclusivo.

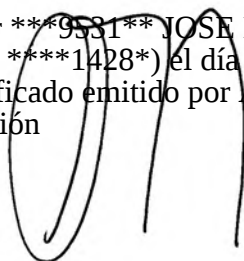
3.9.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Una vez finalizado el desarrollo del proceso de participación se elaborará el informe de "CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN" en el que se incluirá el análisis y valoración de todas las propuestas y sugerencias que se hayan presentado en el plazo de participación pública.

El informe formará parte del Plan Especial de Actuación Urbana de la parcela 352 del polígono 16 de catastro de Pamplona, en Mendillorri, que se tramitará administrativamente para su aprobación.

Pamplona, mayo de 2026

Firmado por ***9531** JOSE MARIA
ARCOS (R: *****1428*) el día 07/05/2026
con un certificado emitido por AC
Representación



Fdo.: José María Arcos. Arquitecto y A.P.I.

ASURSI S.L. ASESORES URBANISTAS





PLANOS

INFORMACIÓN

I31 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	E: S/E
I32 PLANEAMIENTO VIGENTE	E: 1/100
I33 CATASTRO	E: 1/100

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

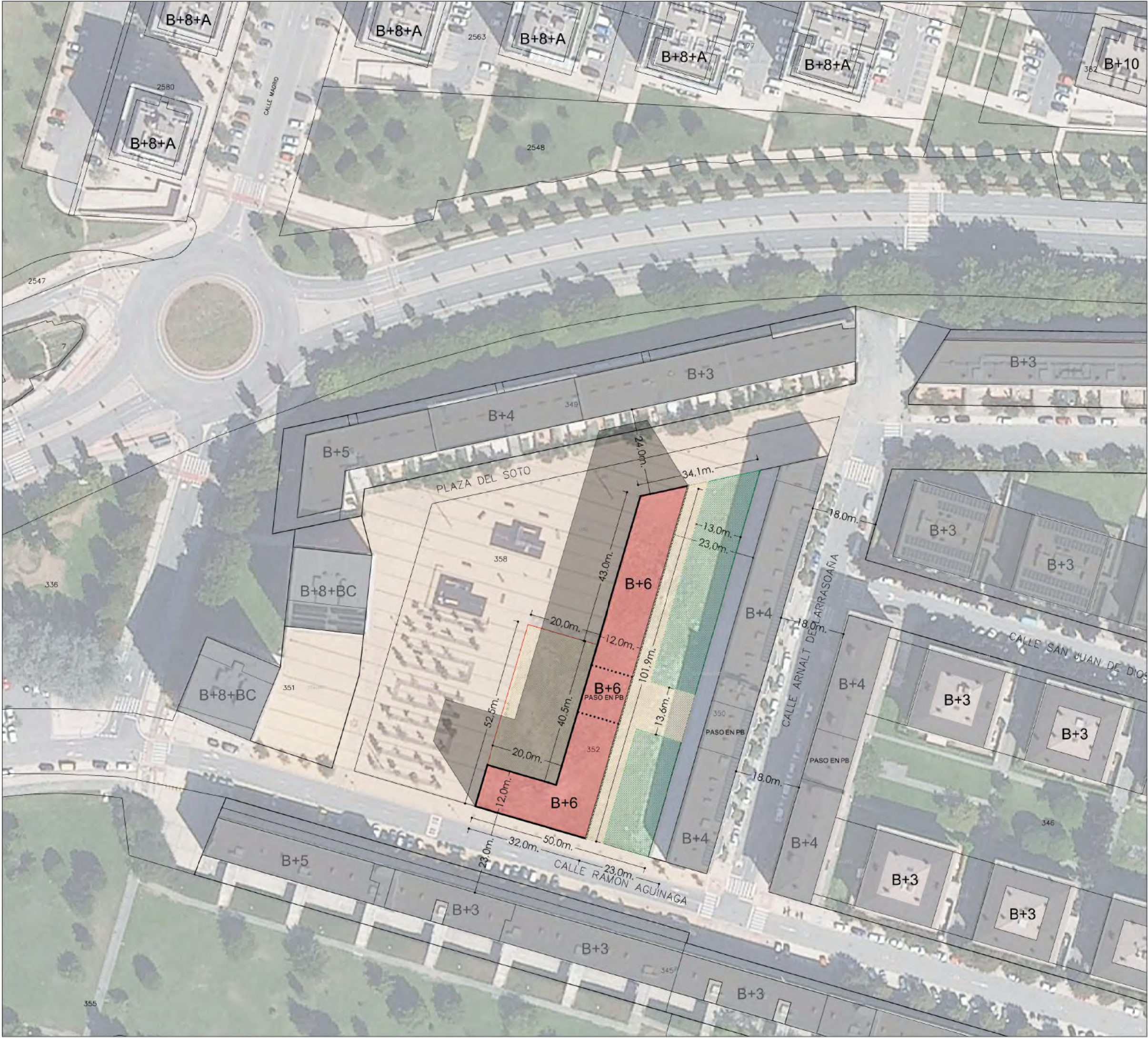
A31 ALTERNATIVA 13B+6	E: 1/100
A32 ALTERNATIVA 23B+8+A Y B+6	E: 1/100
A33 ALTERNATIVA 33B+8+A Posición 1	E: 1/100
A34 ALTERNATIVA 43B+8+A Posición 2	E: 1/100

SECCIONES

S31 SECCIONES LONGITUDINALES	E: 1/100
S32 SECCIONES TRANSVERSALES	E: 1/100

SOLEAMIENTO

SOL31 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 MAR – 12:00 h.	E: 1/100
SOL32 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 JUN – 12:00 h.	E: 1/100
SOL33 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 SEP – 12:00 h.	E: 1/100
SOL34 ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 DIC – 12:00 h.	E: 1/100



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO
DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI**

Plano:

PLANO Nº

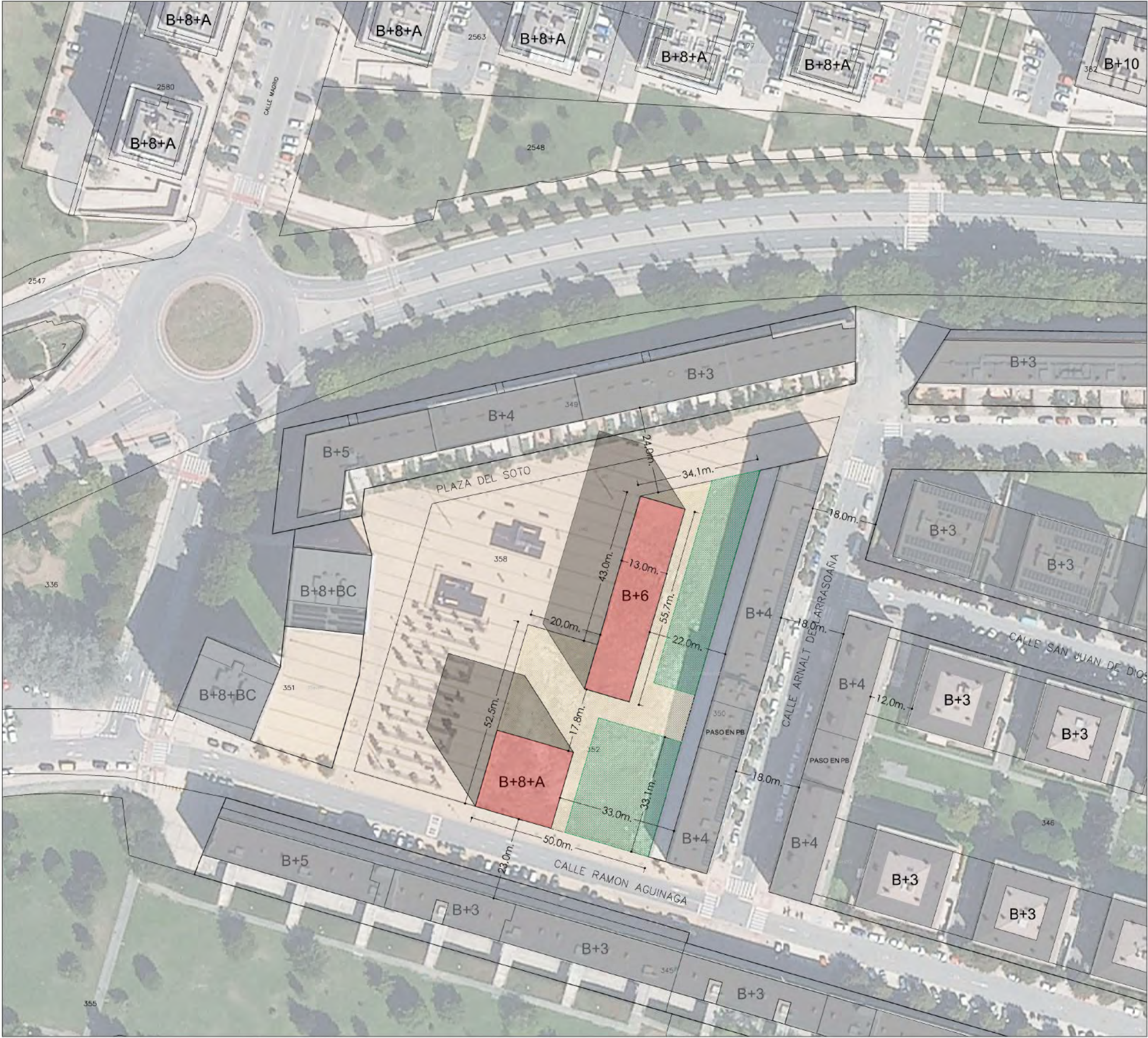
**ALTERNATIVA 1
B+6**

A.1

1:100

Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.



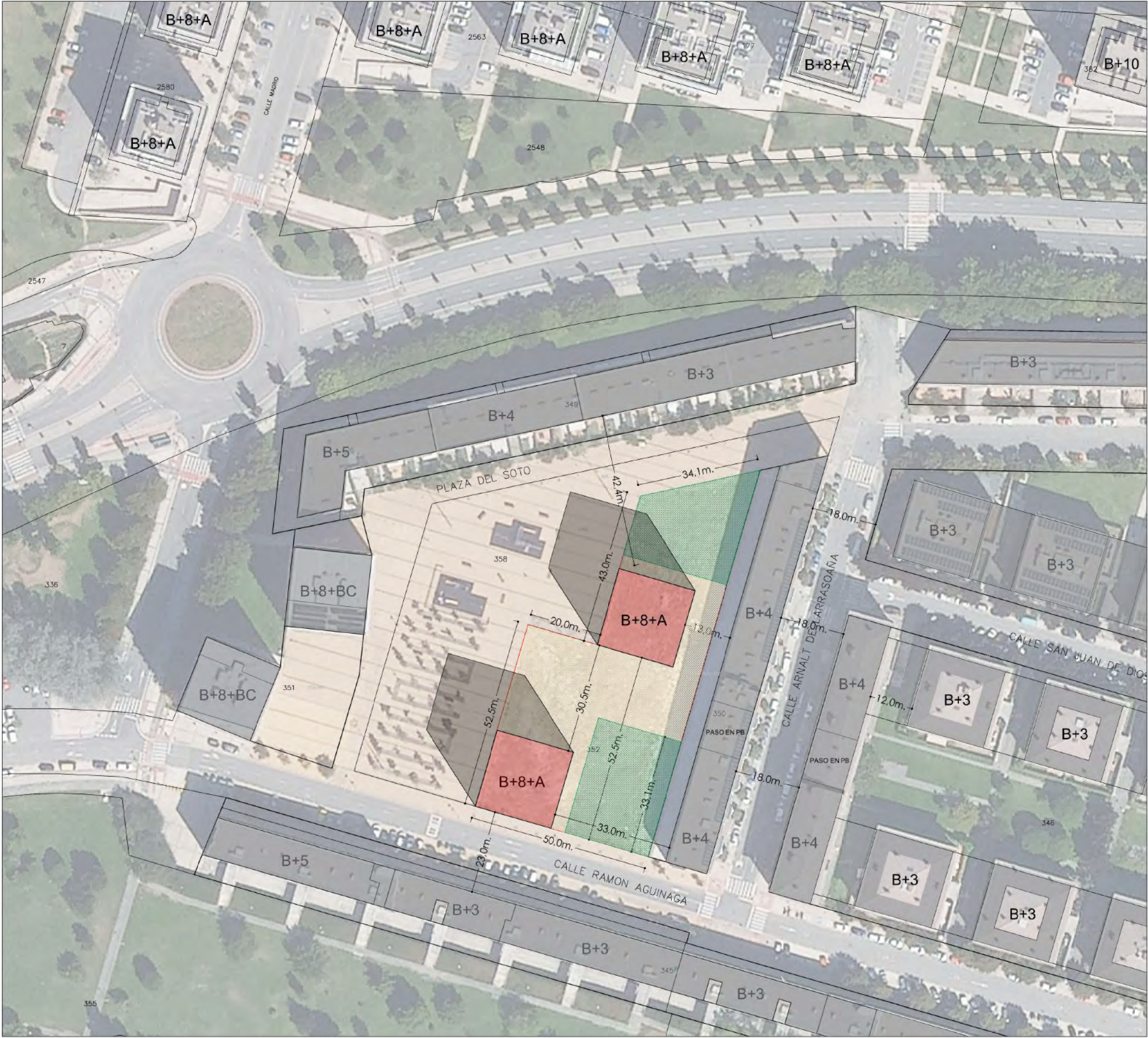


FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO
DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI**

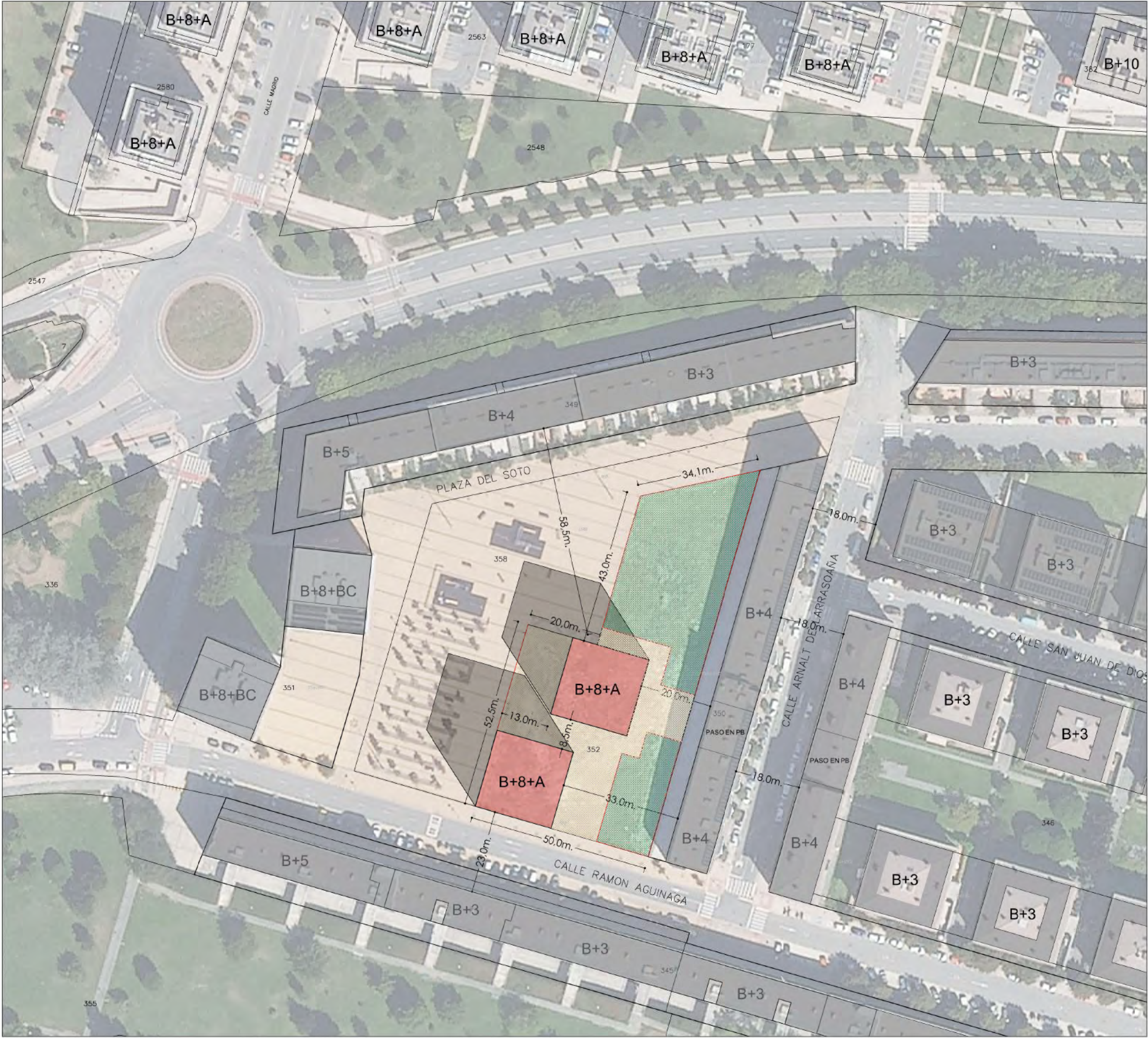
Plano:	PLANO Nº
ALTERNATIVA 2 B+8+A Y B+6	A.2
Promueve: Construcciones Andía, S.A. Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.	1:100 ASUR



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO MAYO 2026

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO
DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI**

Plano:	PLANO Nº
ALTERNATIVA 3 B+8+A (Posición 1)	A.3
Promueve: Construcciones Andía, S.A. Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.	1:100 



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO
DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI**

Plano:

PLANO Nº

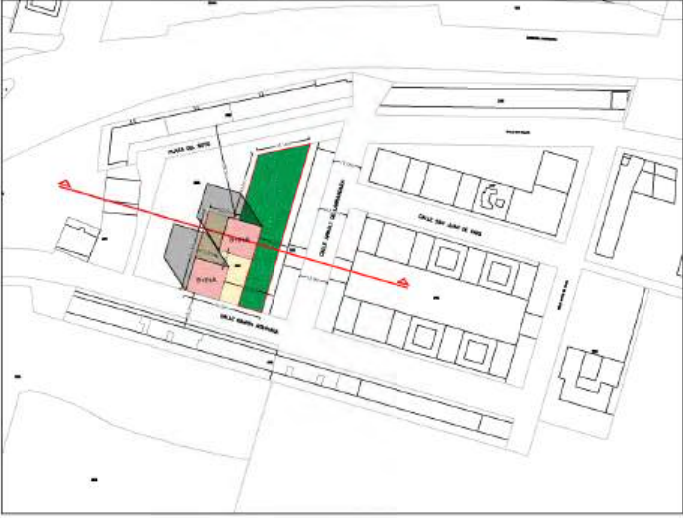
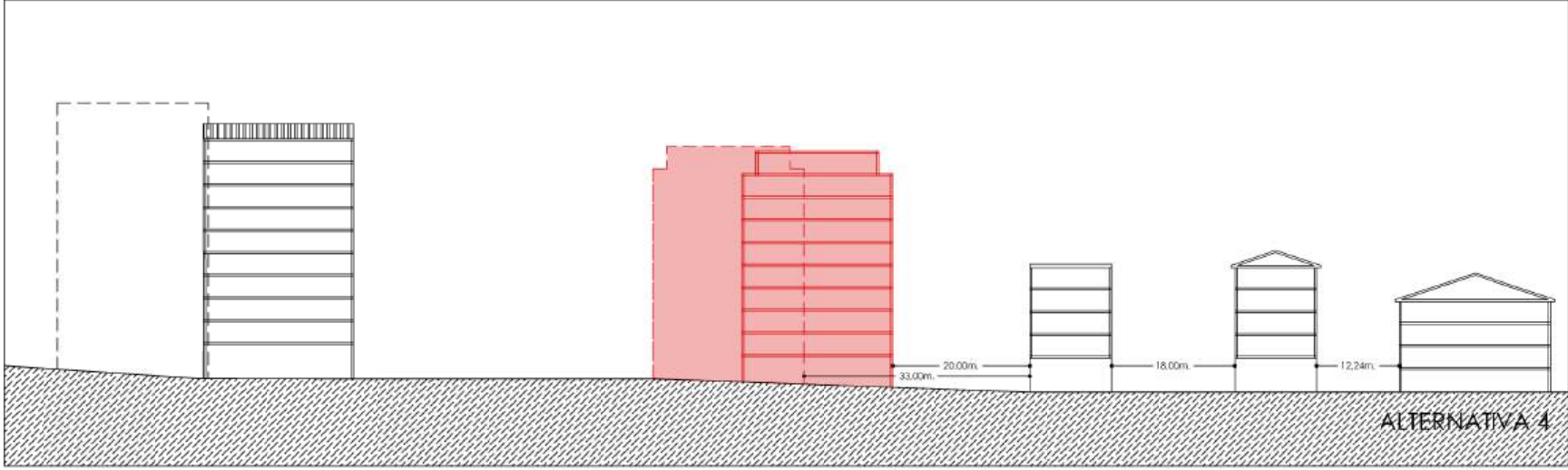
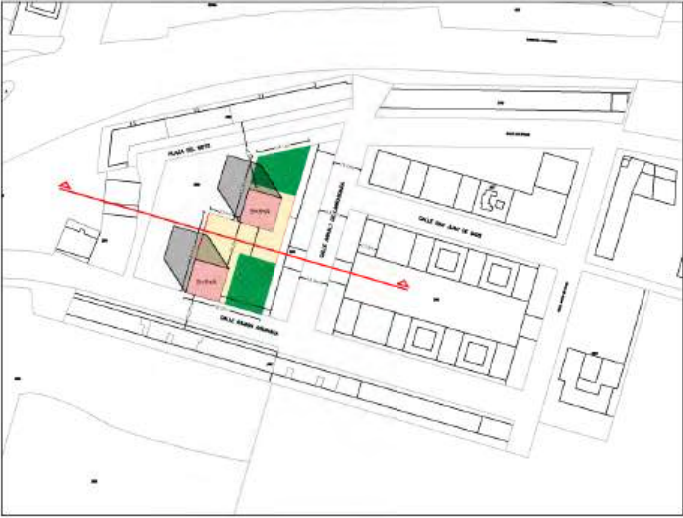
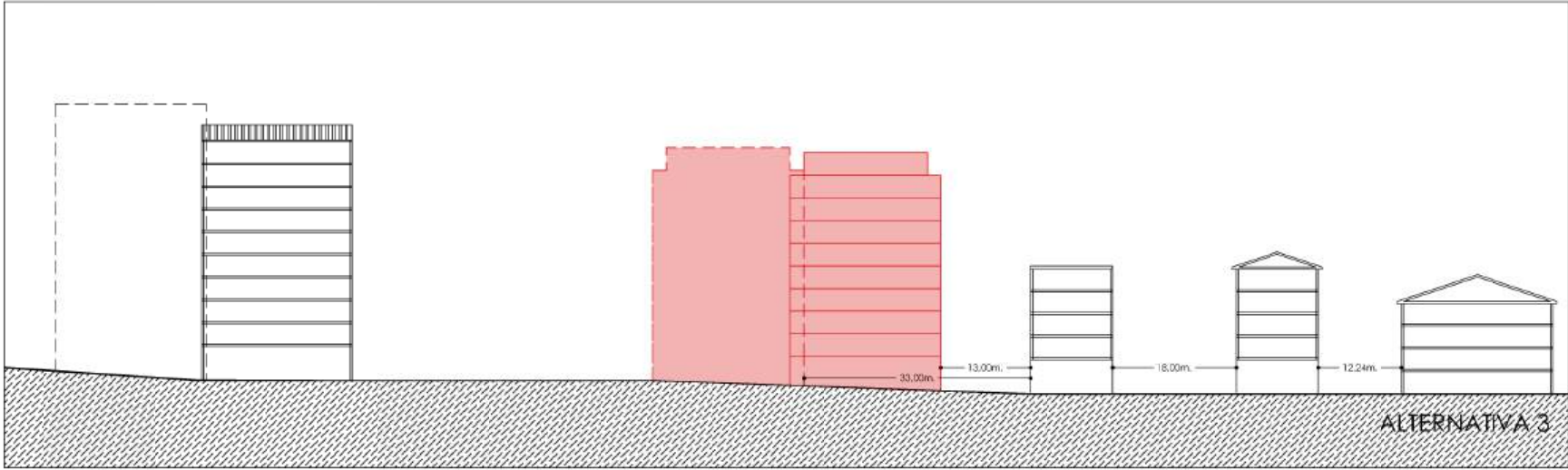
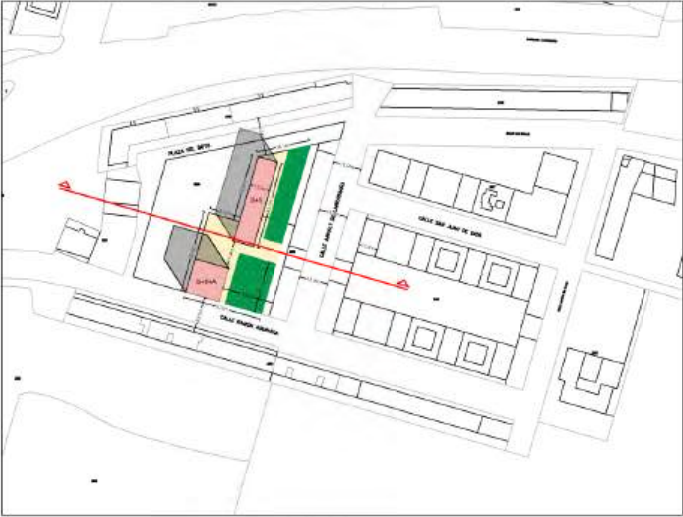
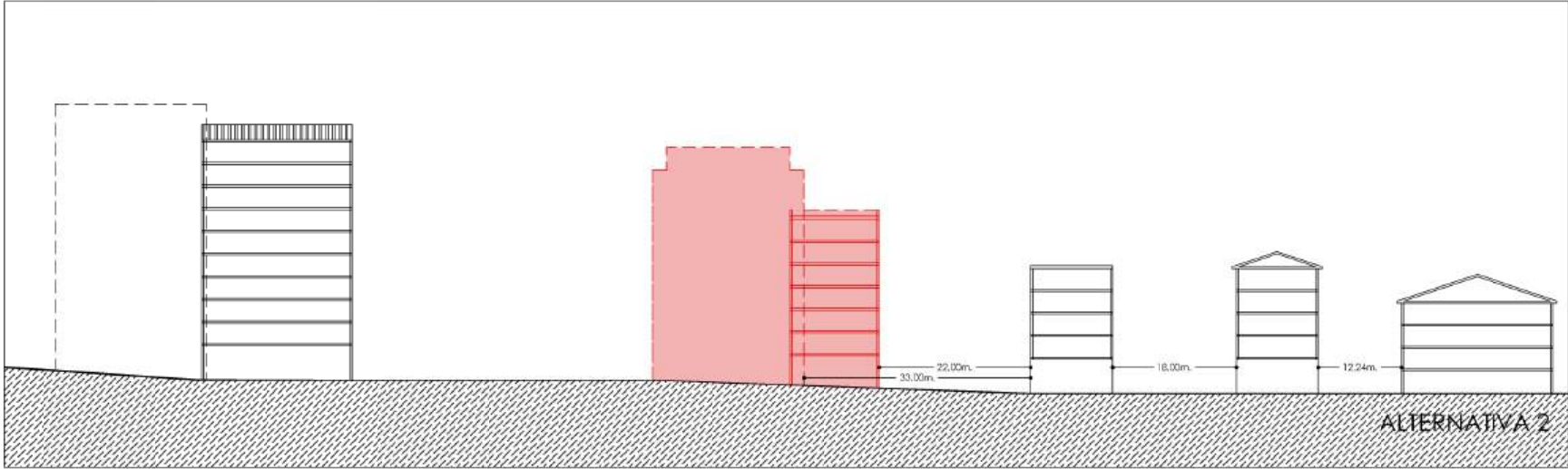
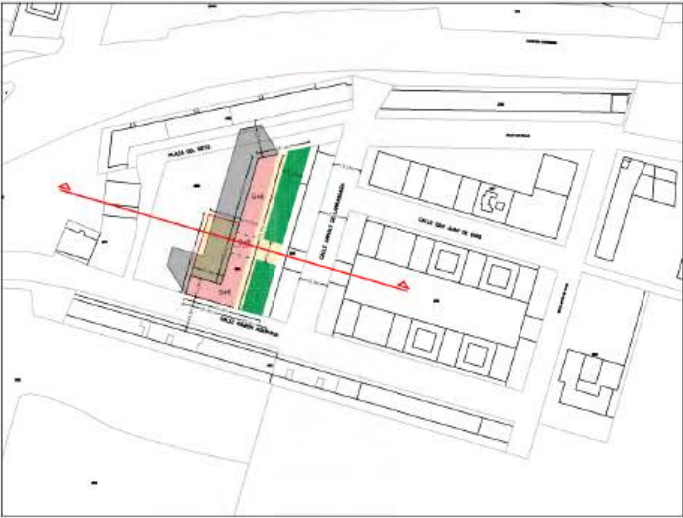
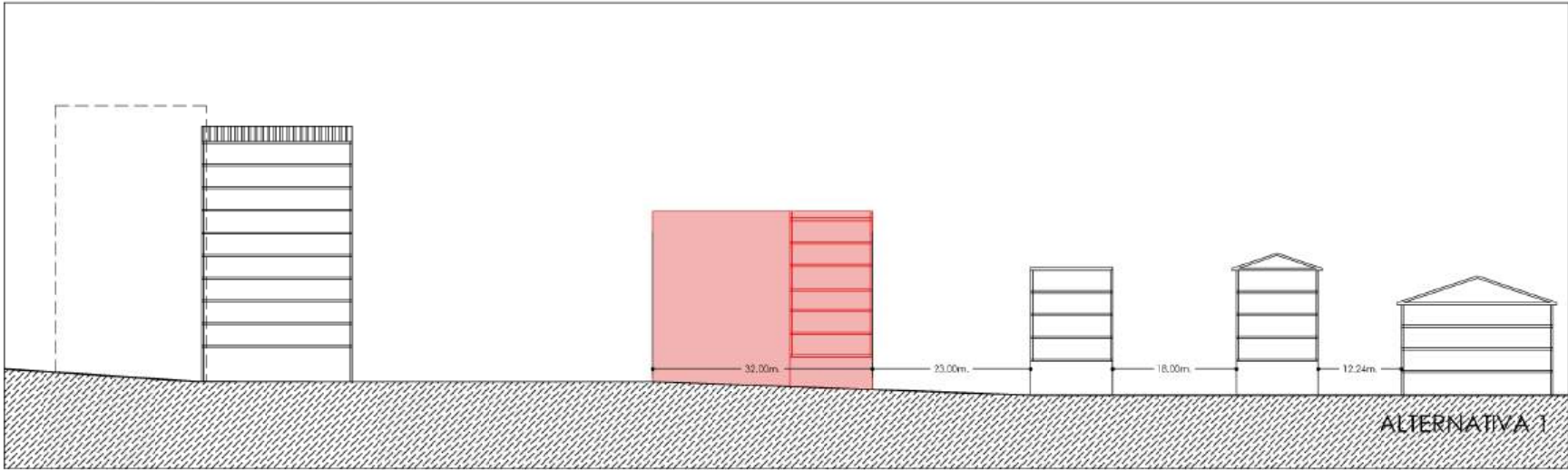
**ALTERNATIVA 4
B+8+A (Posición 2)**

A.4

1:100

Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.





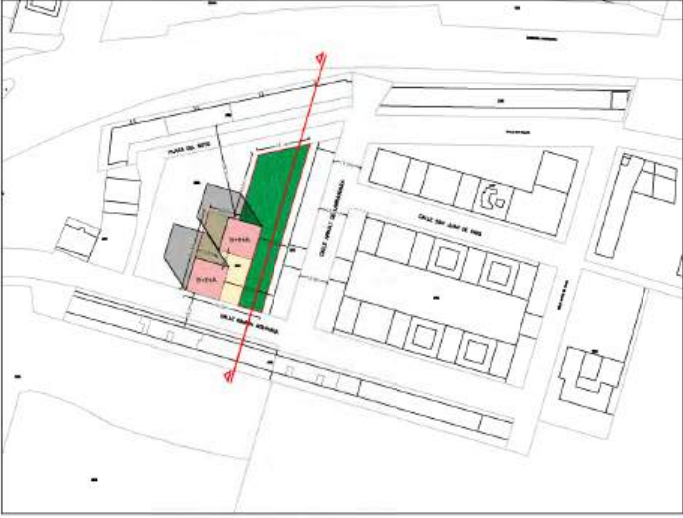
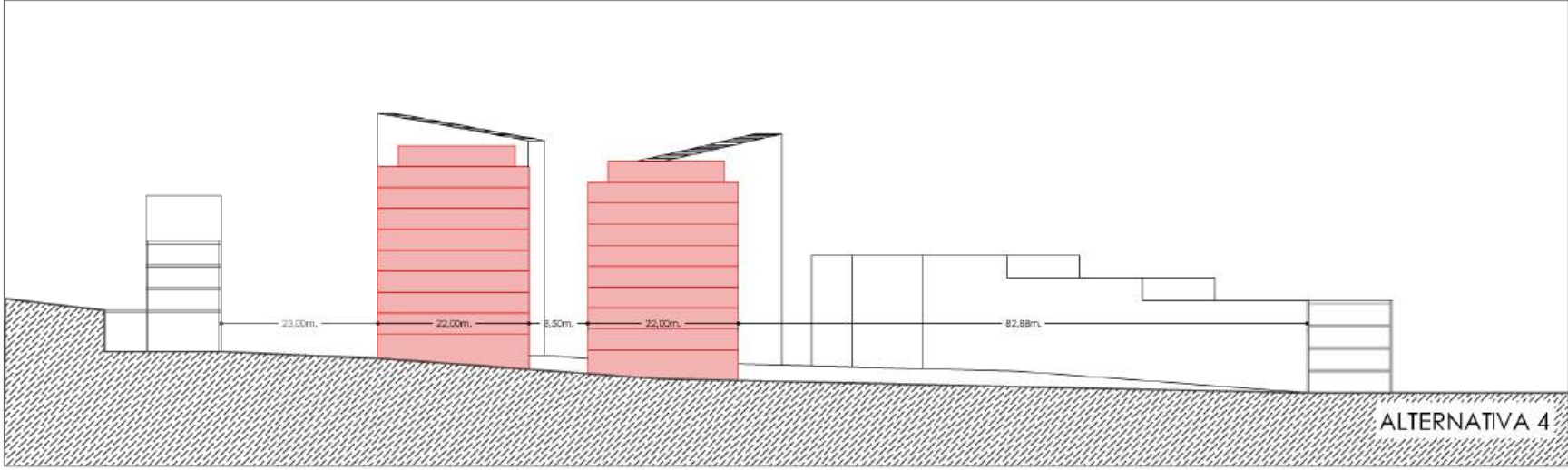
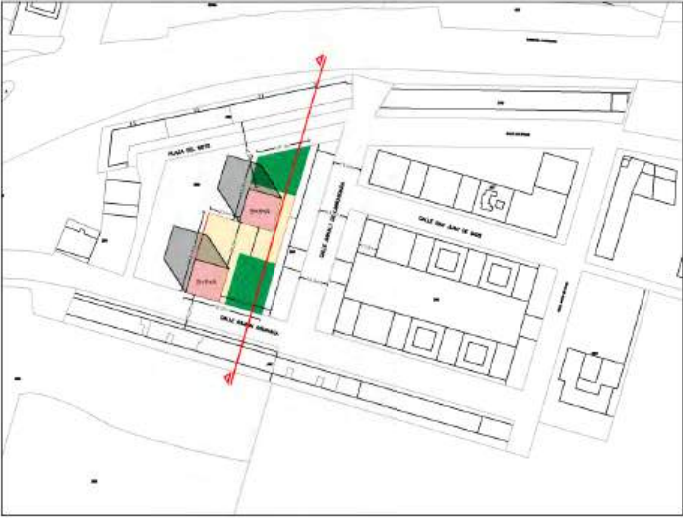
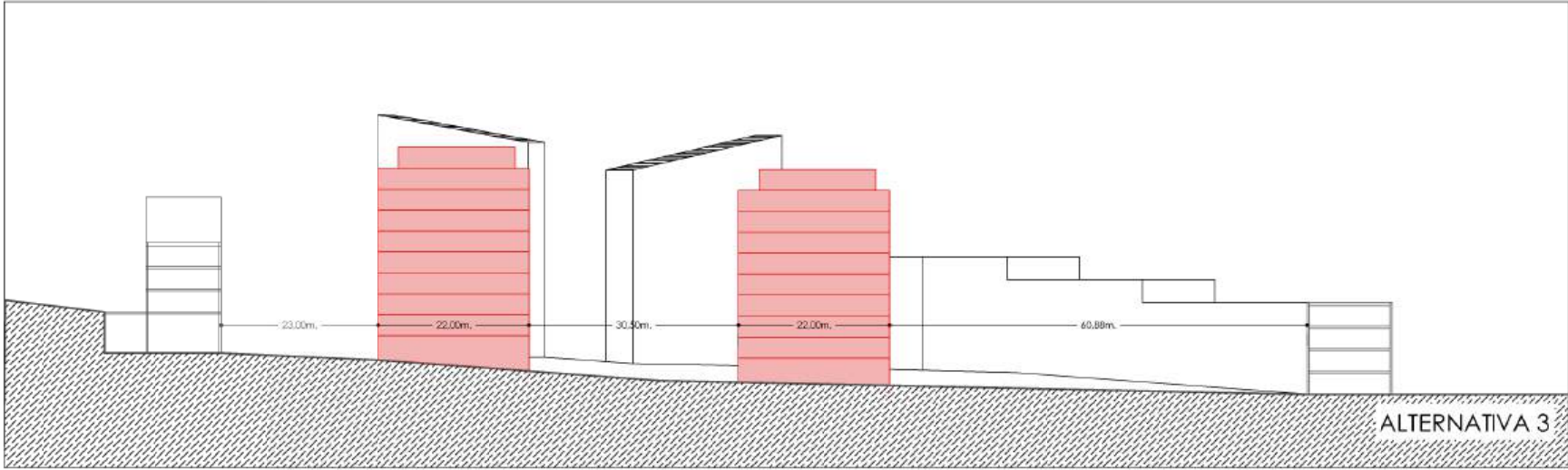
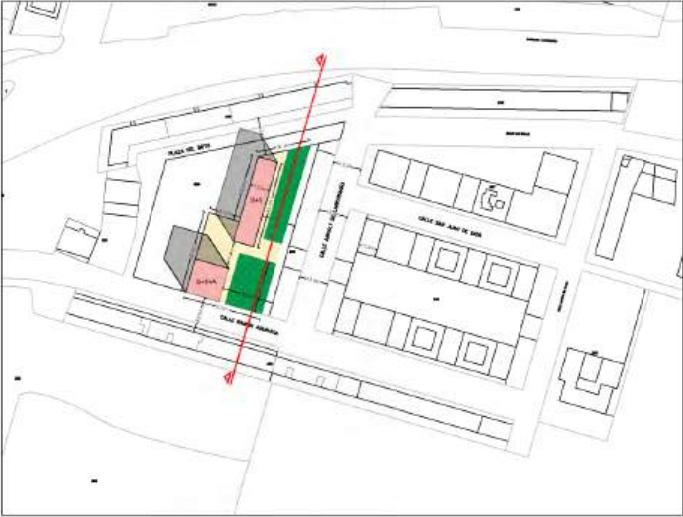
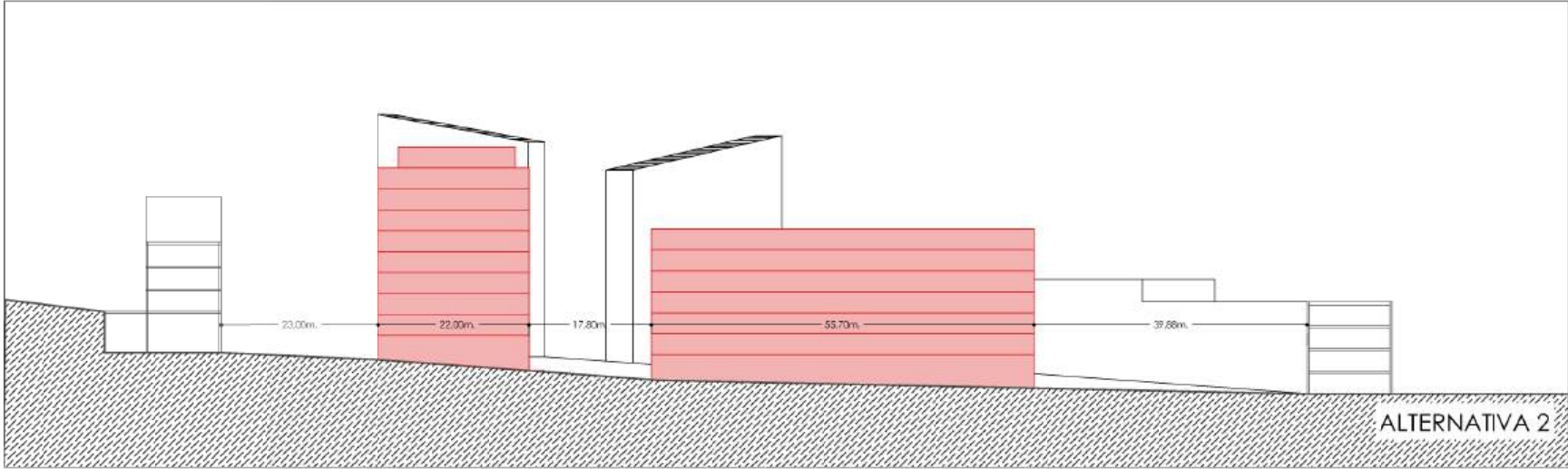
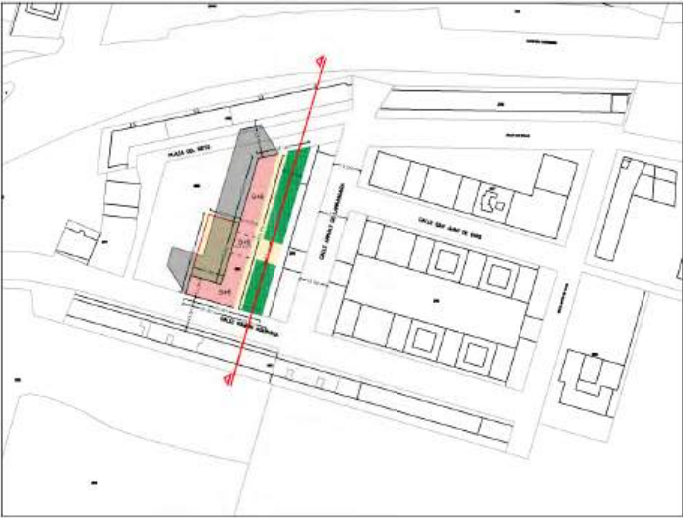
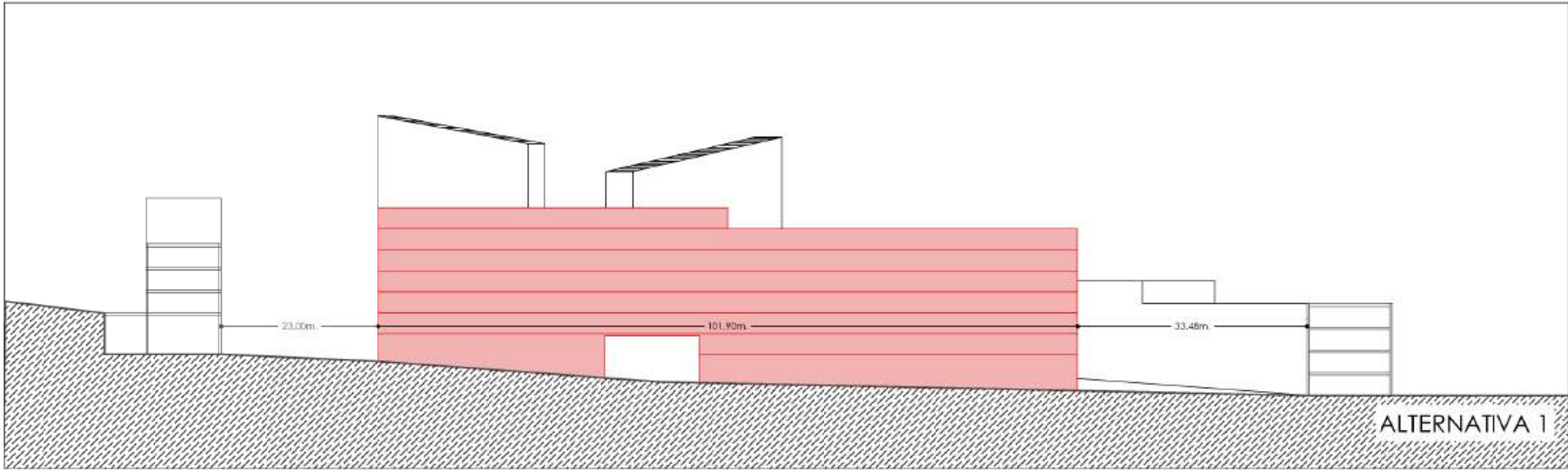
FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO MAYO 2 026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano:	PLANO Nº
SECCIONES LONGITUDINALES	S.1
1:100	

Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2 026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano:

SECCIONES TRANSVERSALES

PLANO Nº

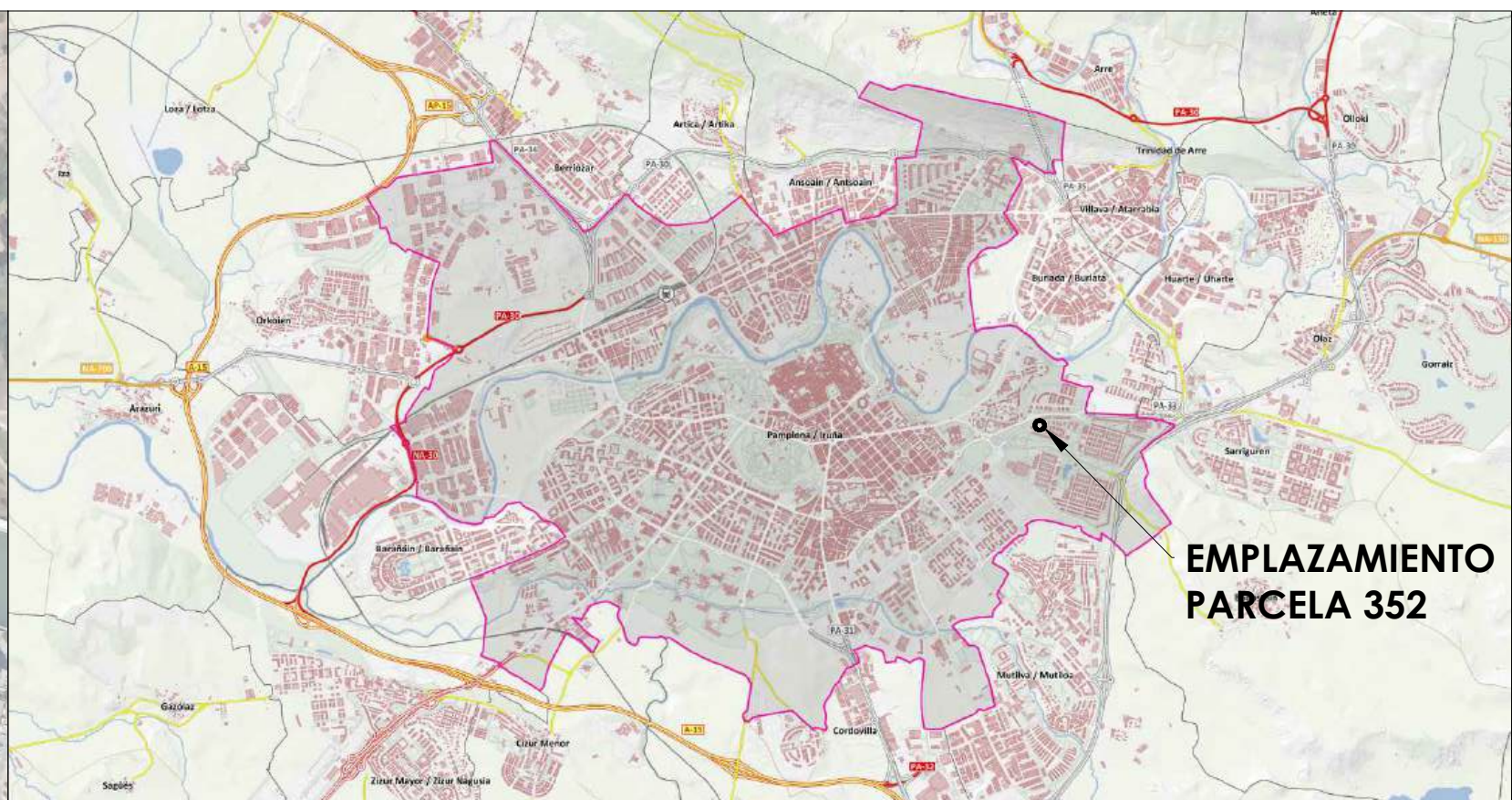
S.2

1:100

Promueve: Construcciones Andía, S.A.

Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano:

PLANO Nº

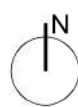
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1.1

Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR

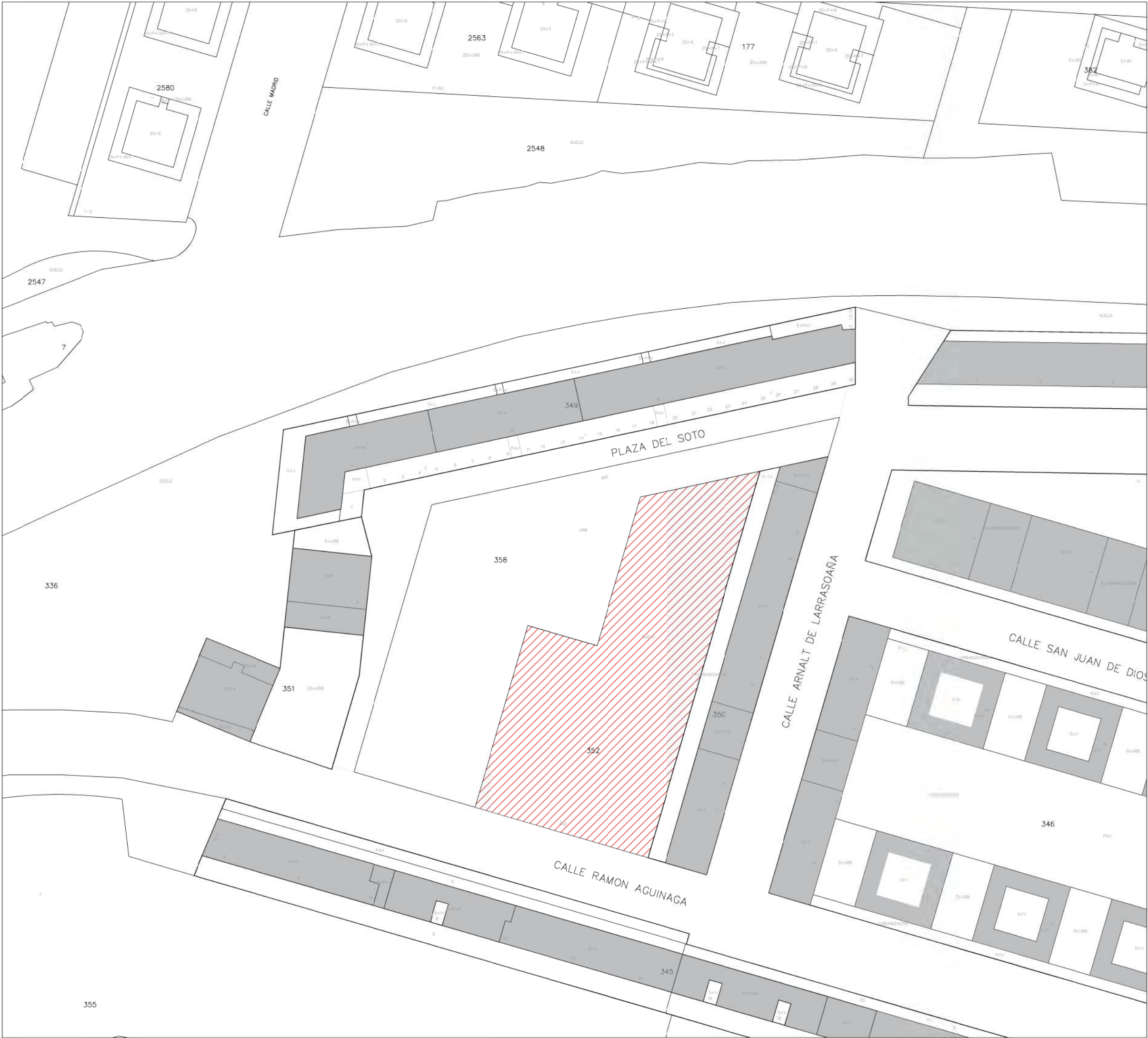
1:500



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano:	PLANO Nº
PLANEAMIENTO VIGENTE	I.2
	1:100
Promueve: Construcciones Andía, S.A. Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.	



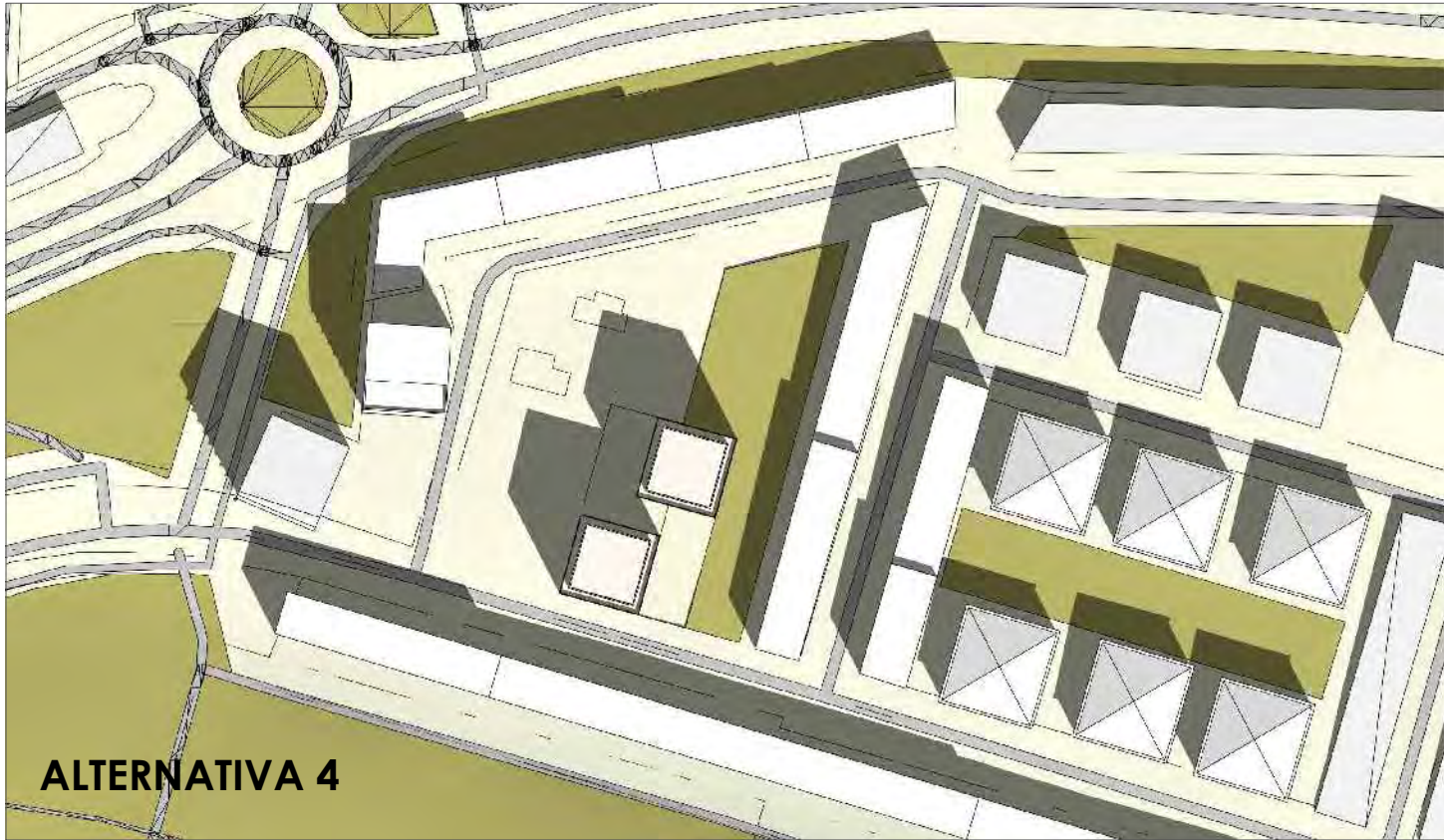
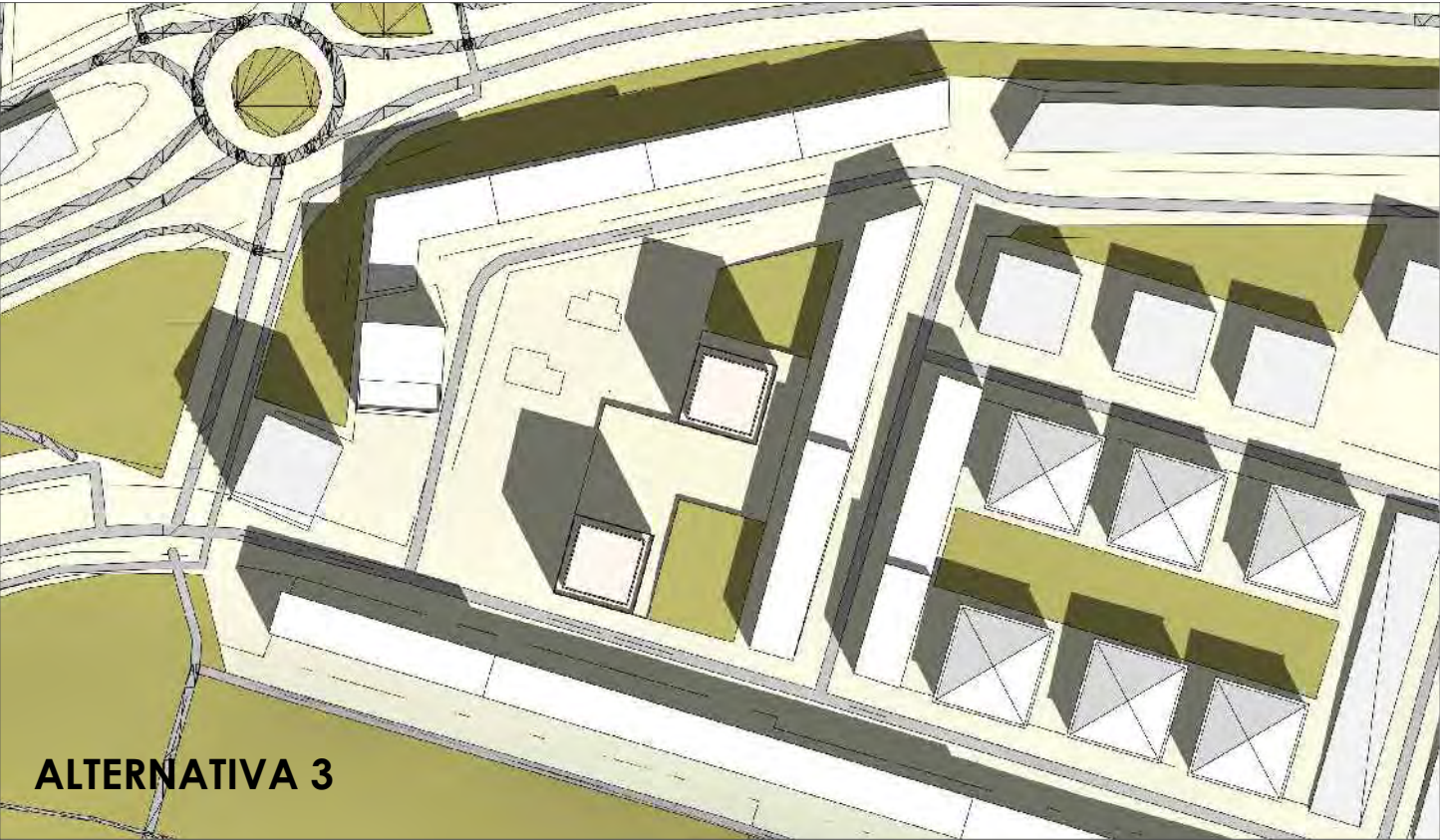
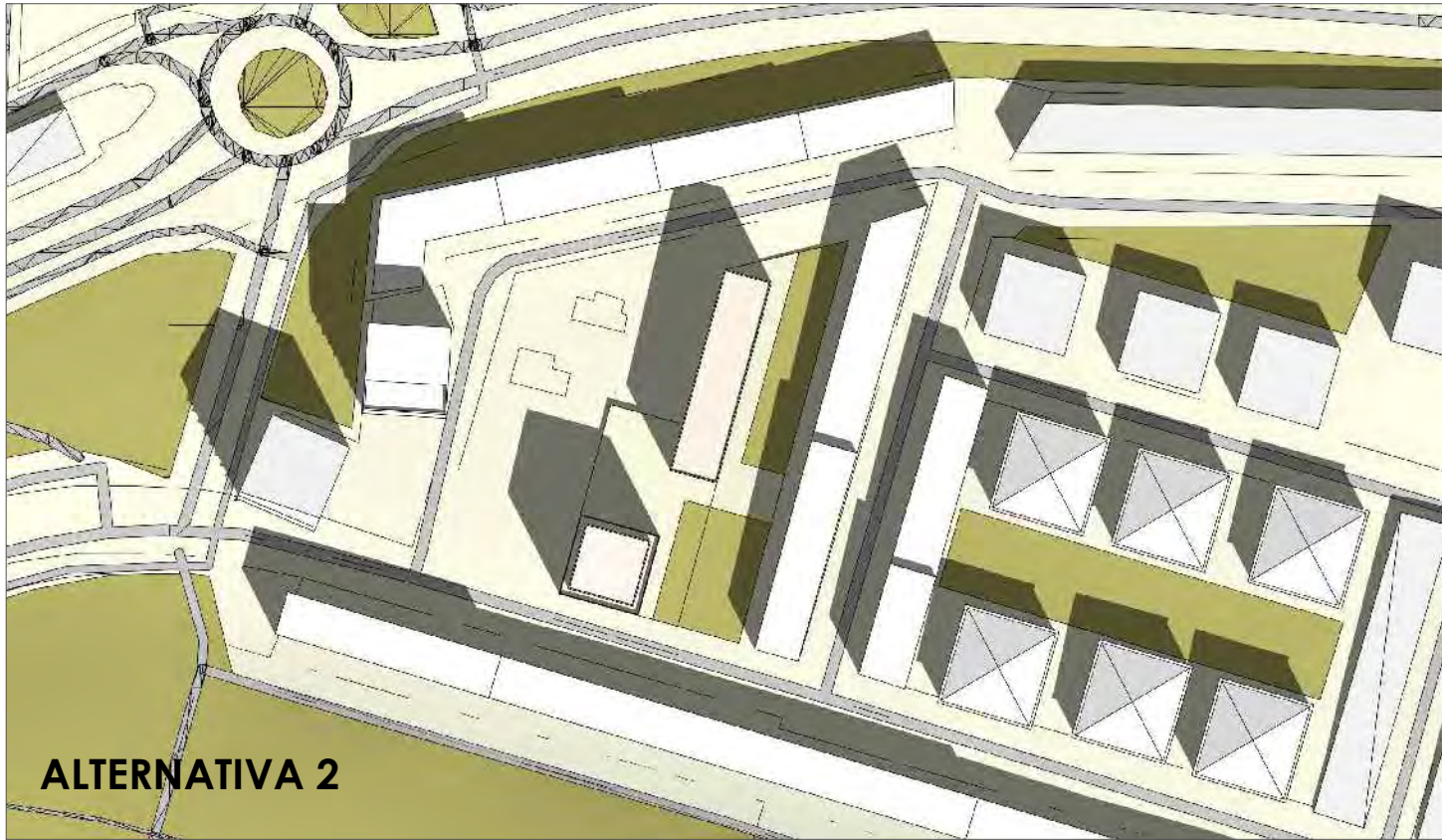
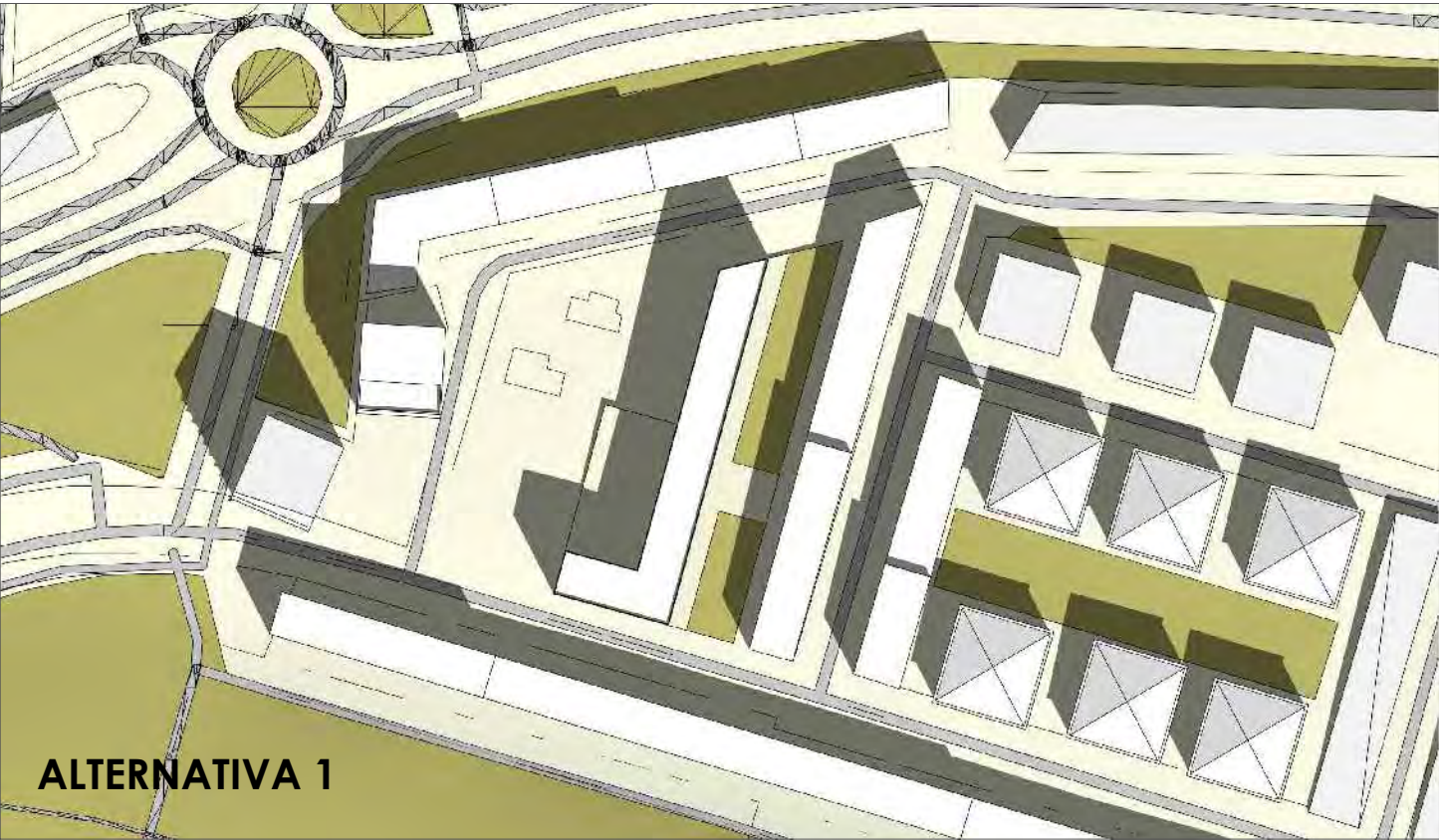
FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA
PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO
DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano:	PLANO Nº
CATASTRO	I.3
	1:100

Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.





FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano: PLANO Nº

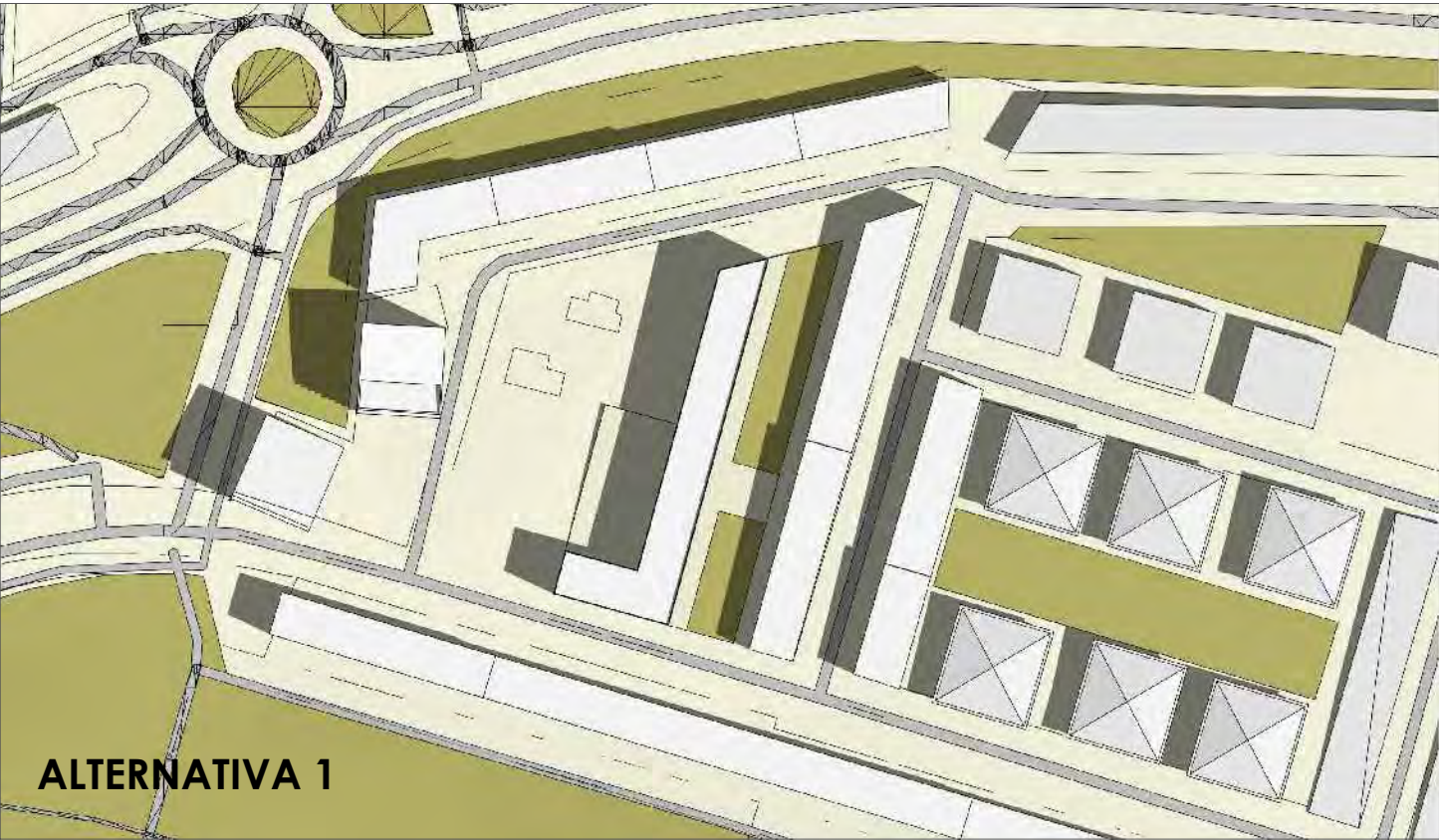
ESTUDIO DE SOLEAMIENTO
21 MAR - 12:00 h. SOL-1

S/E

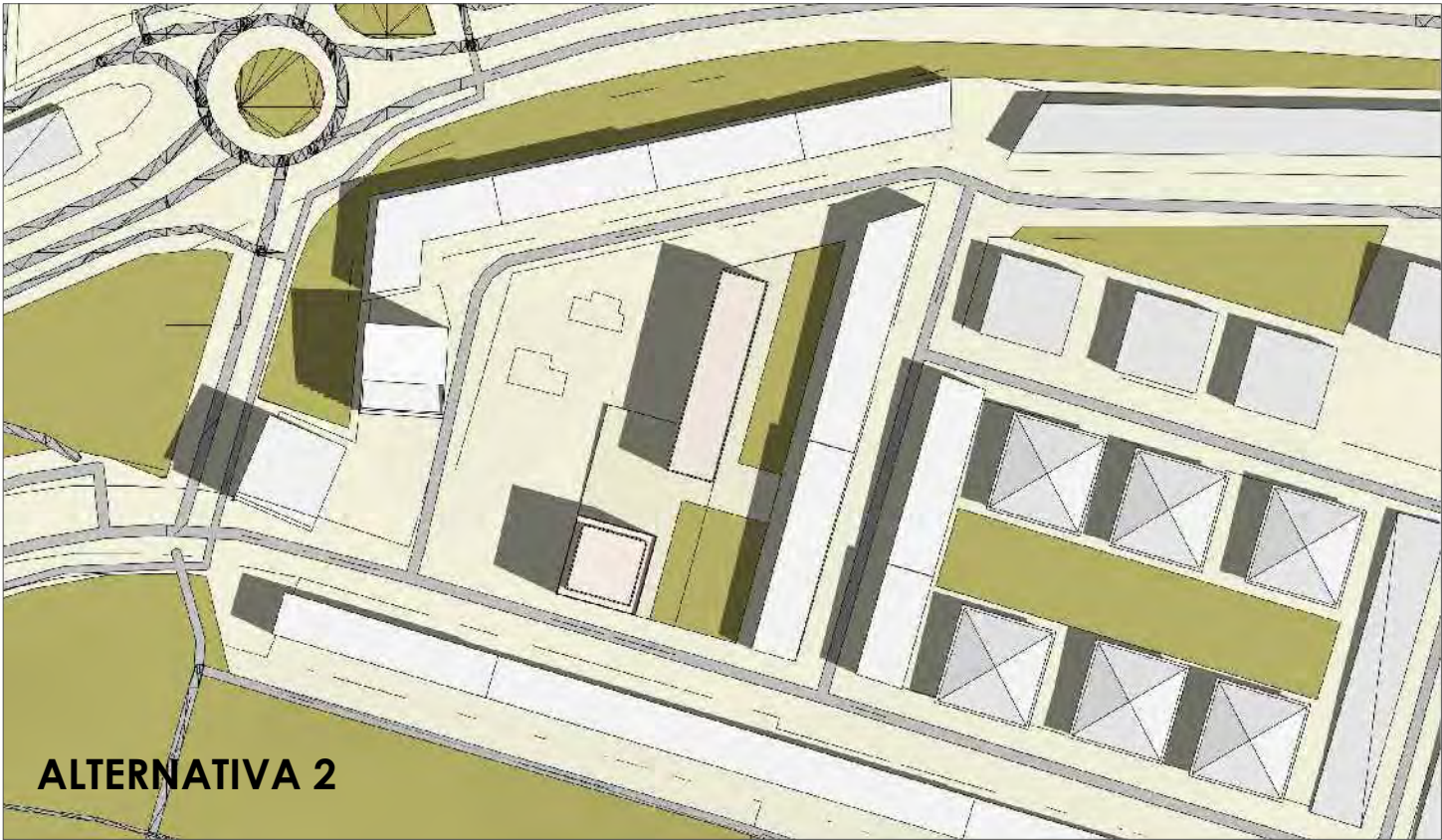
Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR

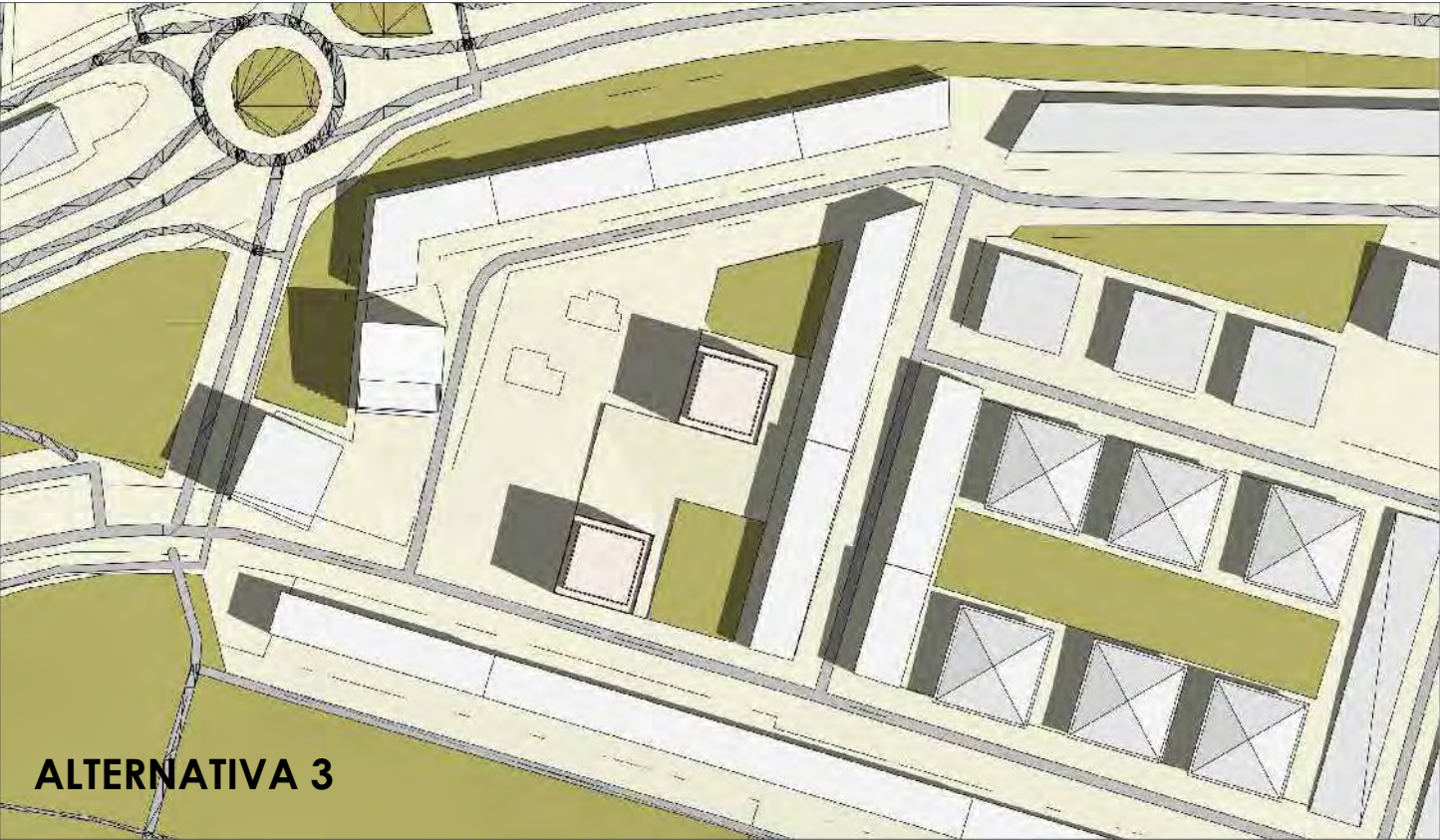
Estudio de soleamiento realizado con el programa SKETCHUP PRO con el modelo geolocalizado. Las imágenes de junio y septiembre se han realizado en UTC+2 por el cambio de hora; las de diciembre y marzo en UTC + 1



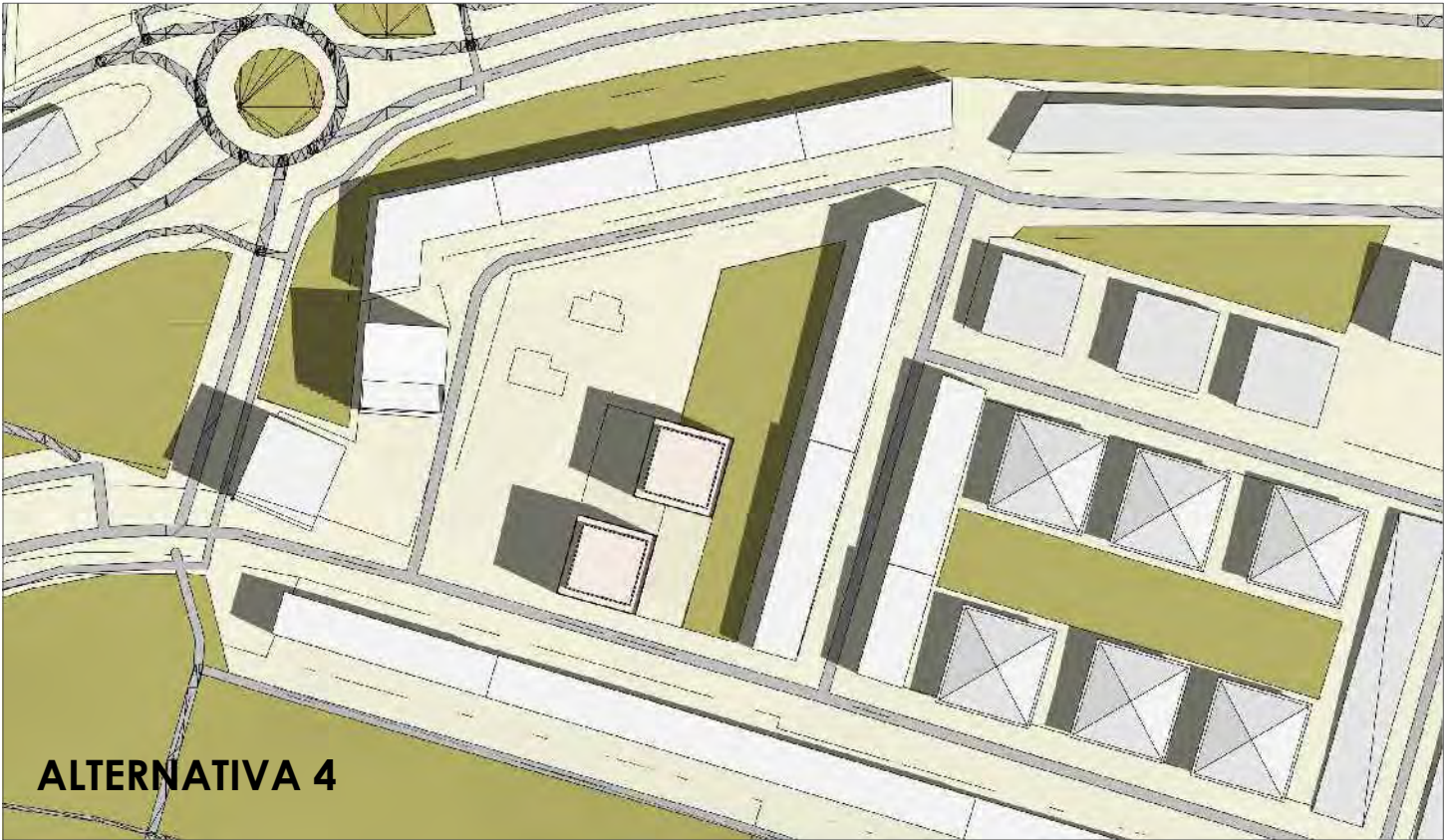
ALTERNATIVA 1



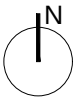
ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano: PLANO Nº

ESTUDIO DE SOLEAMIENTO 21 JUN - 12:00 h. SOL-2

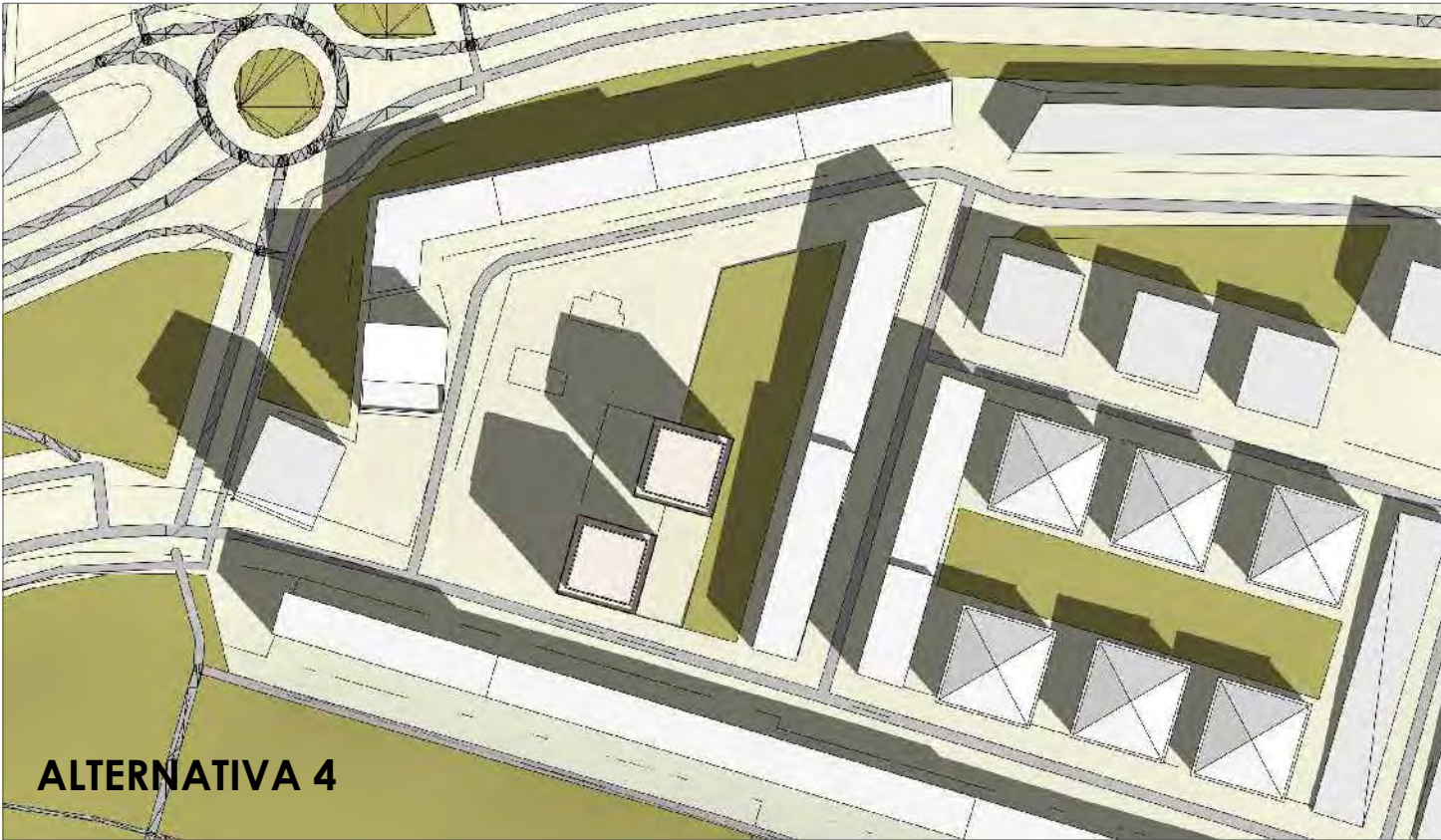
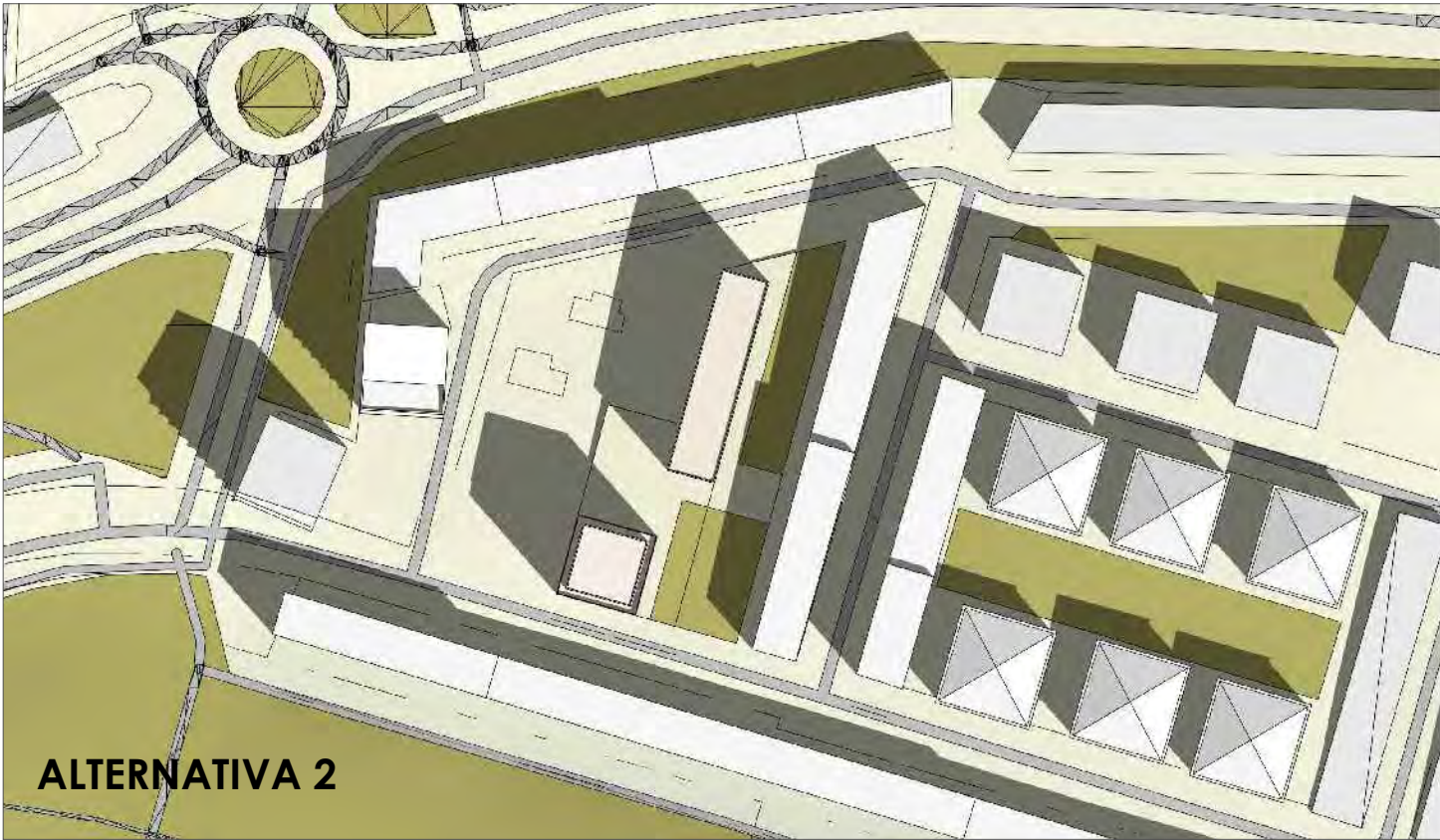
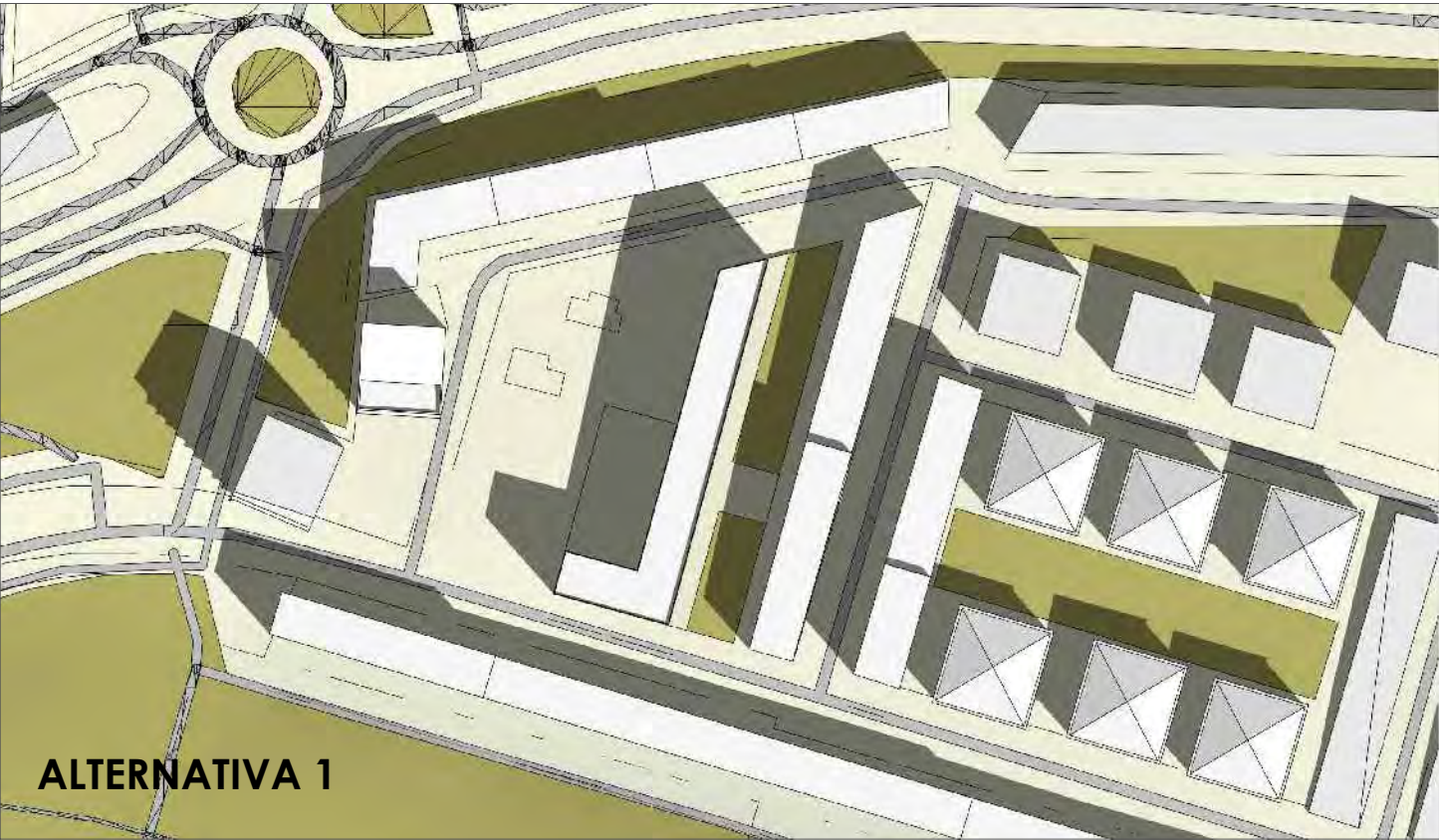
S/E

Promueve: Construcciones Andía, S.A.

Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR

Estudio de soleamiento realizado con el programa SKETCHUP PRO con el modelo geolocalizado. Las imágenes de junio y septiembre se han realizado en UTC+2 por el cambio de hora; las de diciembre y marzo en UTC + 1



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano: PLANO Nº

ESTUDIO DE SOLEAMIENTO
21 SEP - 12:00 h.

SOL-3

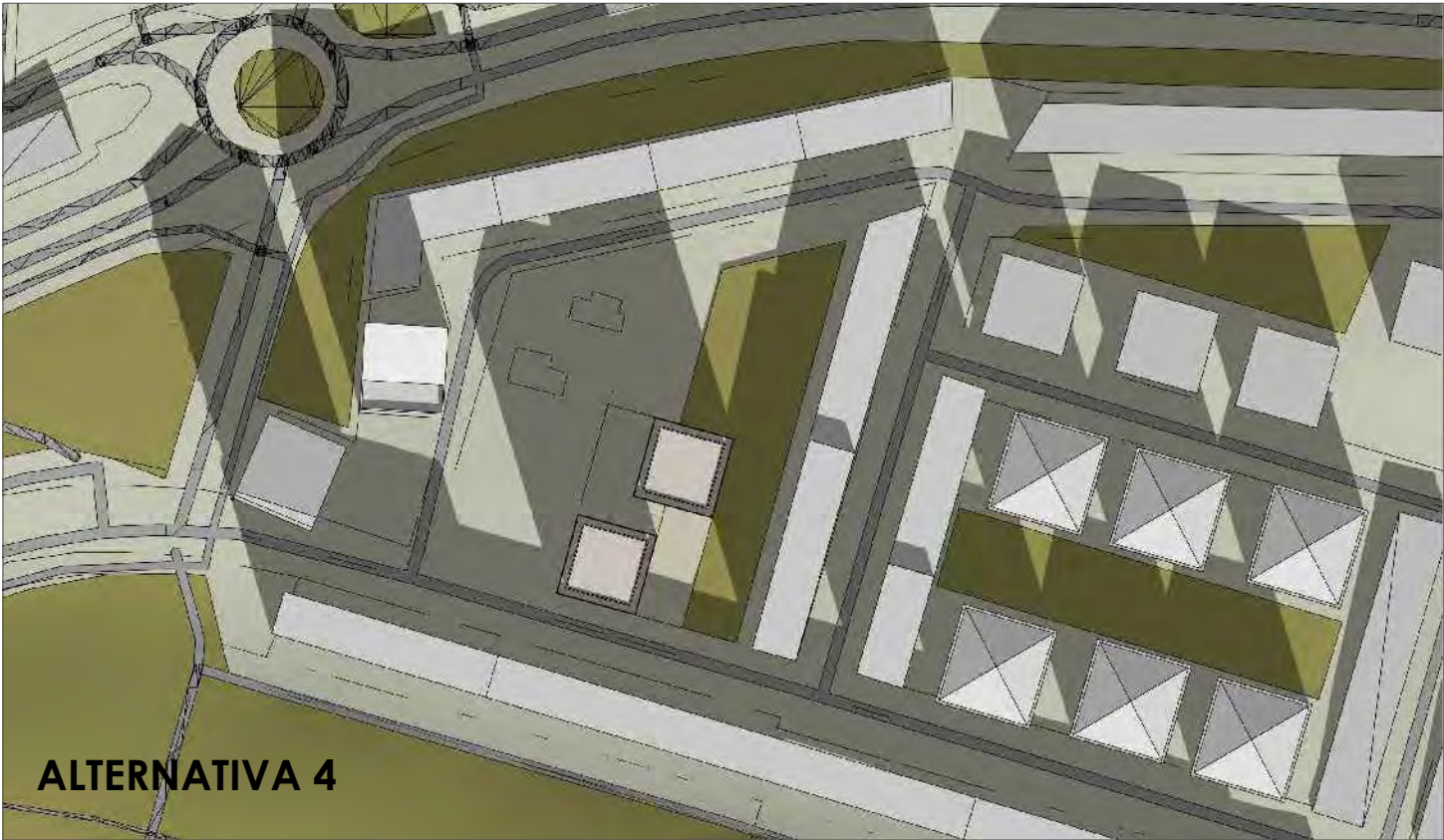
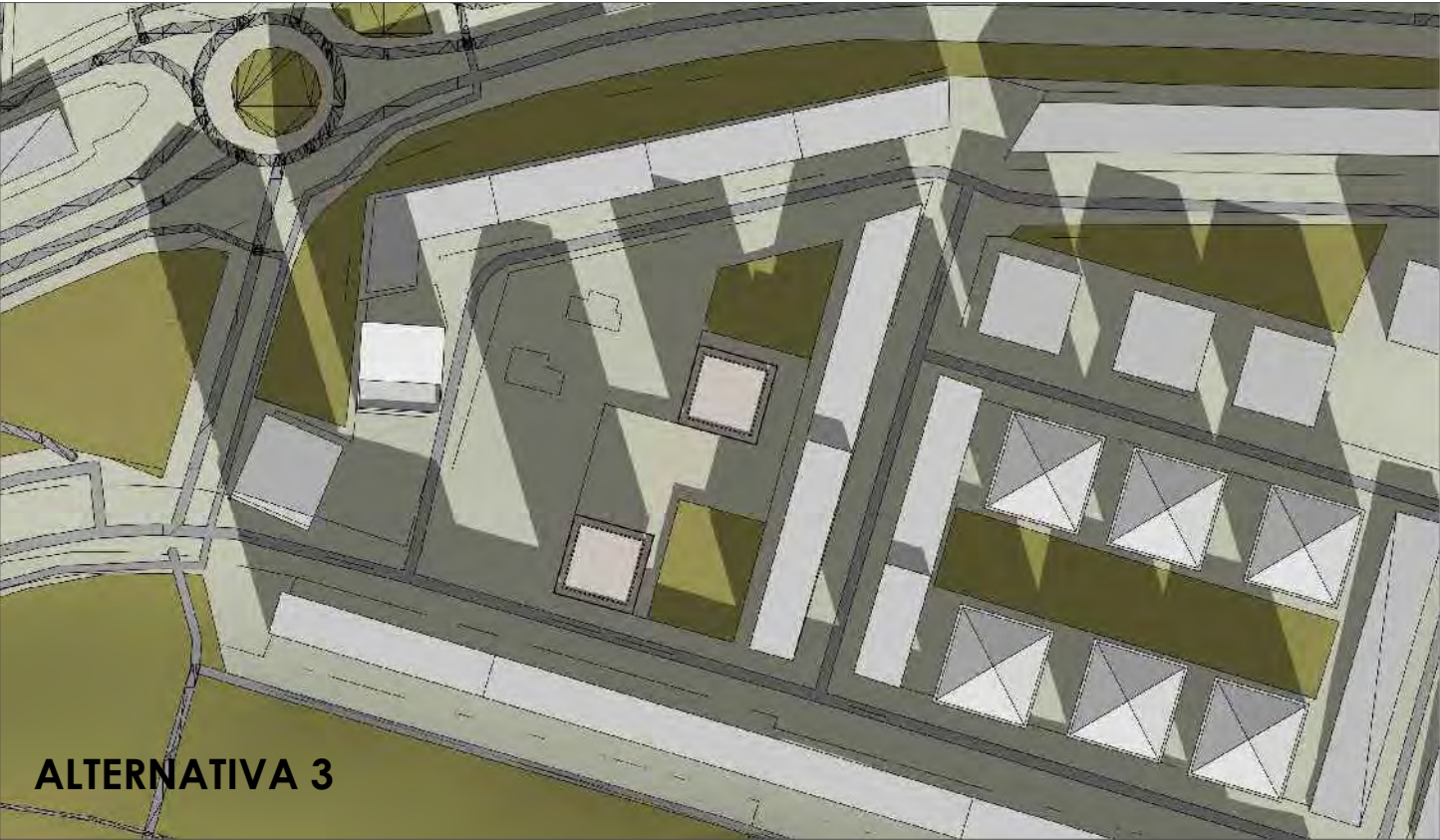
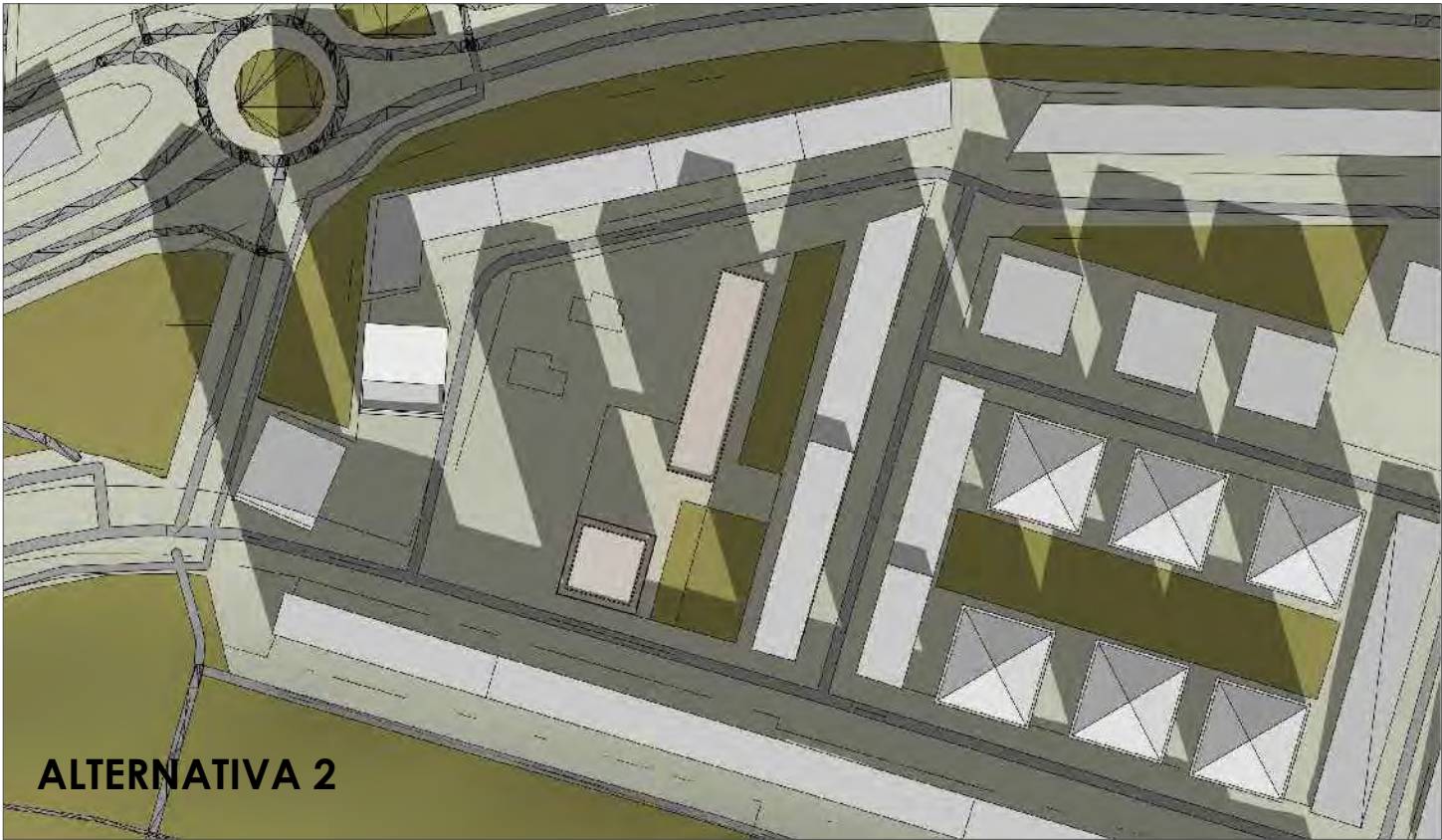
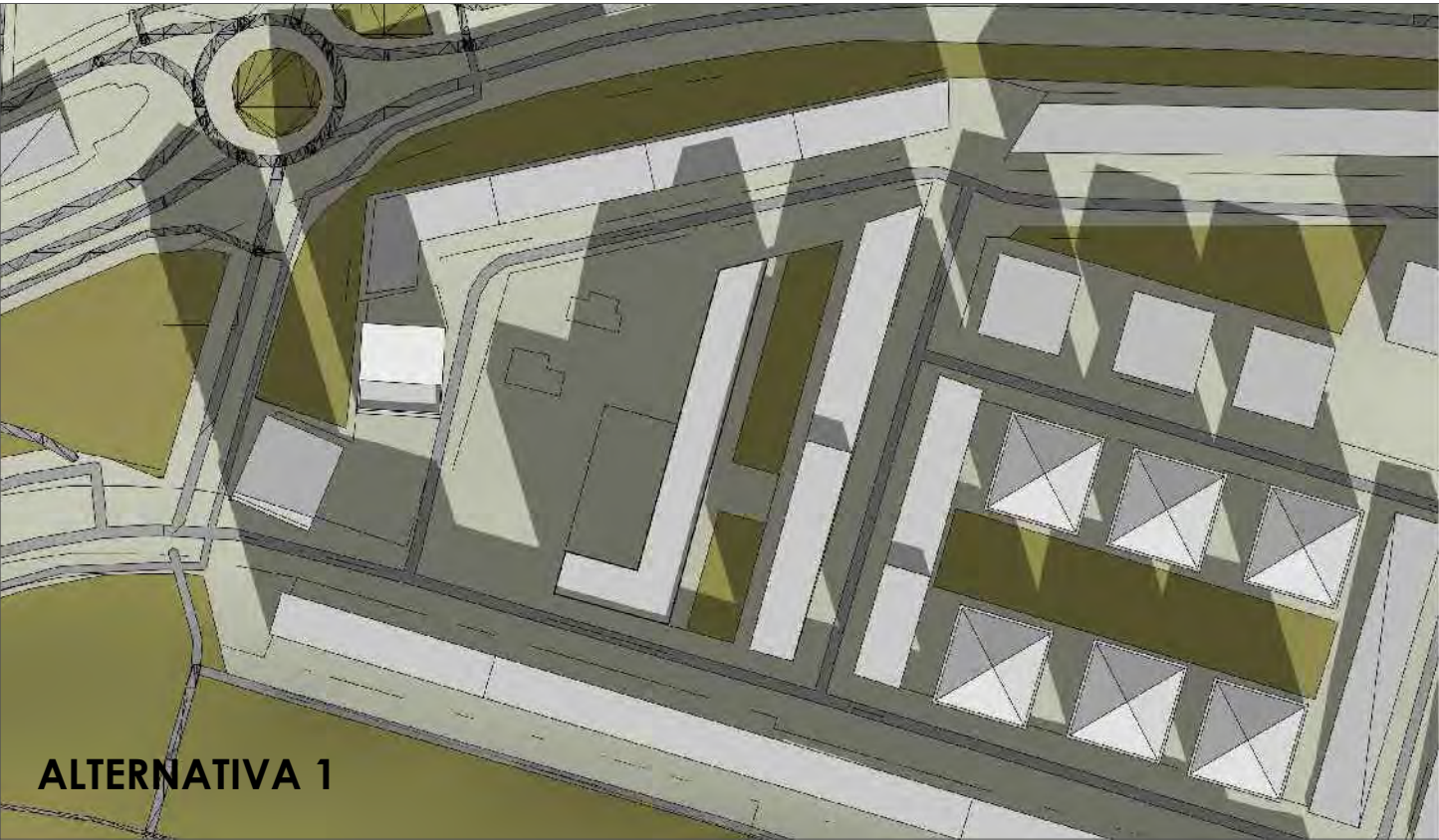
S/E

Promueve: Construcciones Andía, S.A.

Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR

Estudio de soleamiento realizado con el programa SKETCHUP PRO con el modelo geolocalizado. Las imágenes de junio y septiembre se han realizado en UTC+2 por el cambio de hora; las de diciembre y marzo en UTC + 1



FASE: PROCESO PARTICIPATIVO PREVIO

MAYO 2026

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA PARCELA 352 DEL POLÍGONO 16 DE CATASTRO DE PAMPLONA IV FASE MENDILLORRI

Plano:

PLANO Nº

ESTUDIO DE SOLEAMIENTO
21 DIC - 12:00 h.

SOL-4

S/E

Promueve: Construcciones Andía, S.A.
Arquitecto redactor: JM Arcos, Arquitecto Urbanista y A.P.I.

ASUR

Estudio de soleamiento realizado con el programa SKETCHUP PRO con el modelo geolocalizado. Las imágenes de junio y septiembre se han realizado en UTC+2 por el cambio de hora; las de diciembre y marzo en UTC + 1